

**Zu Vermieten: Wunderschönes Altstadtatelier in perfekter Lage – 150m<sup>2</sup>, 3 Große Zimmer, Zweigeschossiges Ruhiges Wohnen für Anspruchsvolle!**



**Objektnummer: 7998**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.650,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Grabner

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien

T +43 664 113 20 04







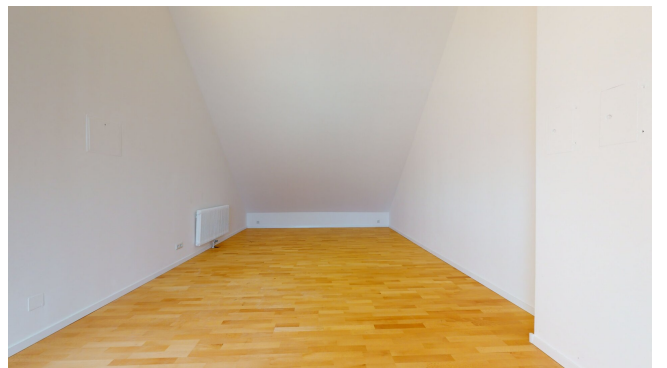






















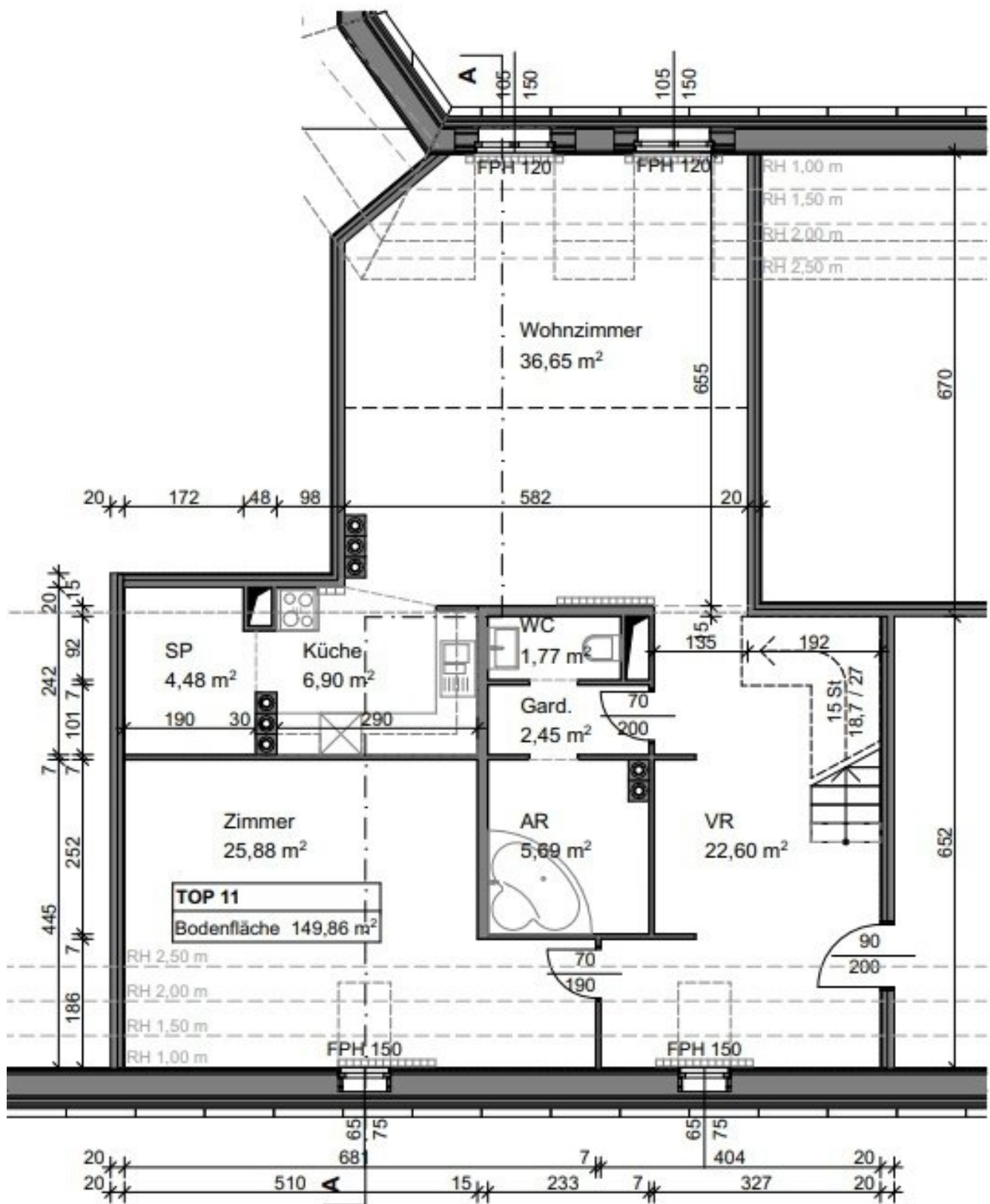




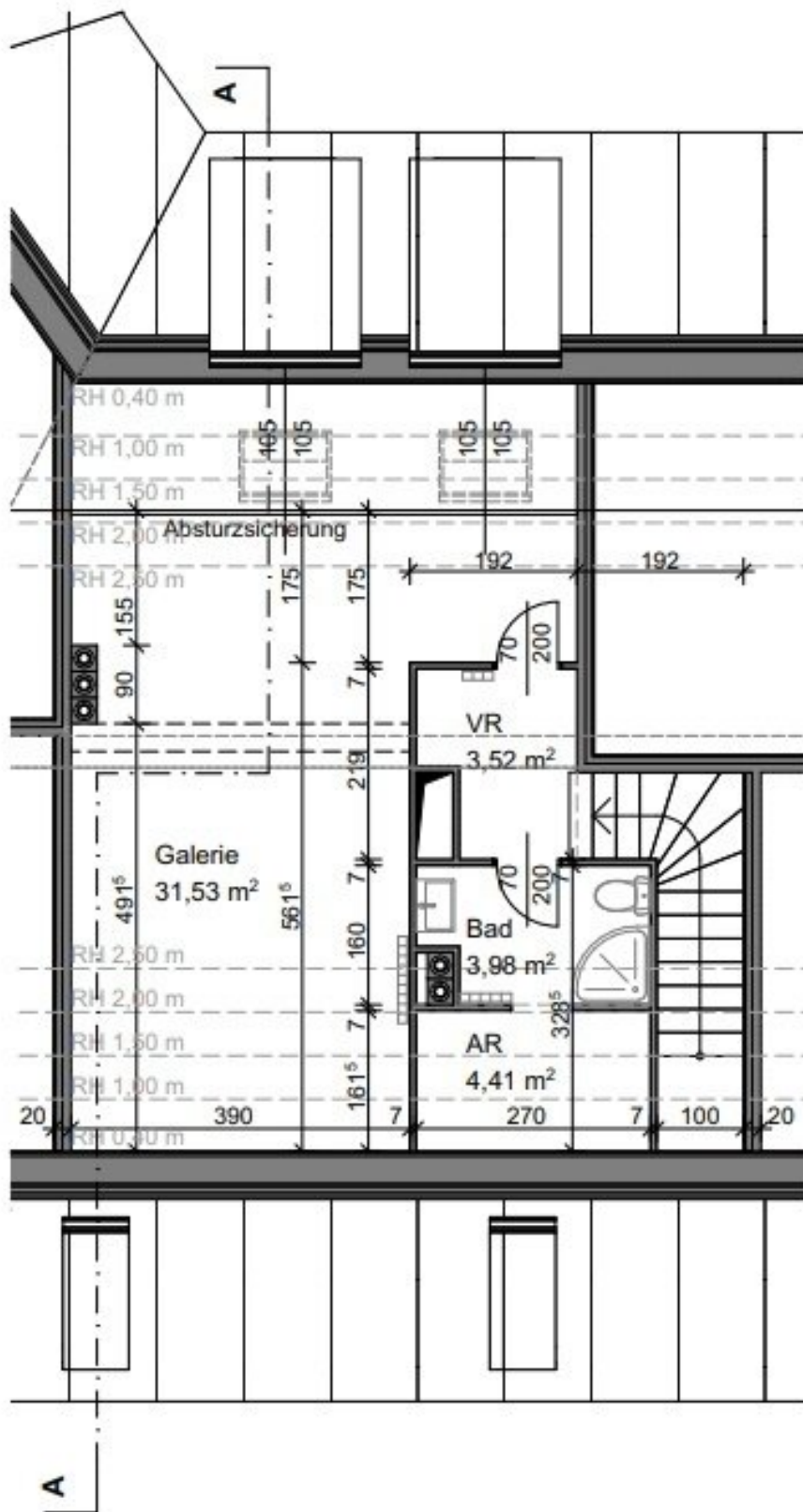








Dachgeschoss



Galeriegeschoss

# Objektbeschreibung

## Stilvoll Wohnen in der „Kaiserresidenz Baden“

### **\*\*Tradition trifft Moderne\*\***

Erleben Sie das perfekte Zusammenspiel von historischem Charme und modernem Komfort in der Kaiserresidenz Baden.

### **\*\*Unschlagbare Lage\*\***

Parks, Cafés und ein vielfältiges Kulturangebot sind nur eine Gehminute von Ihrem neuen Zuhause entfernt.

### **\*\*Die Immobilie\*\***

Diese helle, sonnige und großzügige 150 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung im 1807 von Fürst Metternich erbauten „Metternichhof“ verbindet den Flair vergangener Tage mit modernen Annehmlichkeiten.

### **\*\*Einmalige Gelegenheit für Altstadtliebhaber\*\***

Das Appartement liegt in einer der besten und seltensten Lagen der charmanten Kulturstadt Baden. Genießen Sie das historische Ambiente der Altstadt und bleiben Sie dennoch mobil, da viele Ziele bequem zu Fuß erreichbar sind.

### **\*\*Inklusive Garagenplatz\*\***

Ein Garagenplatz im Haus gehört ebenfalls zur Wohnung und ist in den Mietkosten enthalten.

### **\*\*Herausragende Bestlage\*\***

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern befindet sich in absoluter Bestlage: Der Kurpark liegt direkt gegenüber dem „Metternichhof“. Auch das Casino Baden sowie die Fußgängerzone mit dem historischen Altstadtkern sind nur wenige Schritte entfernt. Konditoreien, Boutiquen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in nur einer Gehminute erreichbar.

### **\*\*Kaiserliche Kulturstadt Baden\*\***

Baden liegt vor den Toren Wiens und ist über die Autobahn in etwa 45 Minuten zu erreichen. Die Stadt beherbergt zahlreiche Kulturstätten wie das Kaiserhaus, das Kunsthaus Museum

und verschiedene Konzertstätten, die zu einem Besuch einladen.

**\*\*Machen Sie sich ein Bild\*\***

Lassen Sie die beigefügten Fotos auf sich wirken und erleben Sie den Gewölbe-Eingangsbereich, der zum begrünten Innenhof führt, sowie die zweigeschossige Wohnung mit Galerie.

**\*\*Details zum Objekt:\*\***

- Vorraum
- Großes Wohnzimmer mit angrenzender Küche
- Badezimmer I mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer I mit eingebauten Schränken für praktische Ordnung
- Schlafzimmer II im Galeriegeschoss, wunderschön hell und mit einzigartigem Ausblick
- Badezimmer II mit Walk-In Dusche, Waschbecken und WC
- Abstellraum

**\*\*Kosten im Detail:\*\***

- Nettomiete inkl. MwSt.: € 1.500,- / Monat
- Betriebskosten: € 350,- / Monat
- Gesamtkosten inkl. Nutzung der Garage: € 1.850,- / Monat

Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf, um Ihnen diese wundervolle Wohnung vor Ort zeigen zu dürfen.

Herzliche Grüße,

Amir Tarab

+43 660 38 31 566

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

tarab@grabner-immobilien.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap