

## TOP 11 - 2 Zimmer Wohnung in Villa - zzgl. Heizung



**Objektnummer: 16306**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 199,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	663,65 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	424,00 €
<b>Kaltmiete</b>	603,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,32 €
<b>USt.:</b>	60,33 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

300,-- für den Mietvertrag an die Hausverwaltung

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Bruckböck**







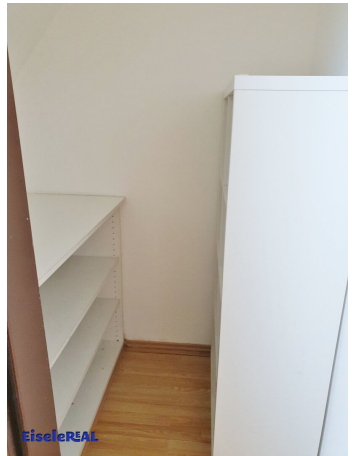




EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL



## Objektbeschreibung

Video: <https://storage.justimmo.at/video/1080p/11wVofKQeiQgoHVyeHhbK.mp4>

Zur Vermietung gelangt eine 53m<sup>2</sup> große 2 Zimmer in einer gepflegten, elitären Villa in einer traumhaften Gegend von Baden (Marchetstraße). Die Wohnung liegt im 3. Stock OHNE Lift.

Vom Vorraum aus erreichen Sie das Wohnzimmer mit Platz für einen gemütlichen Ess-, Couch- und Lebensbereich. Eine Mini Küche ist hier auch vorhanden. Das Schlafzimmer ist getrennt begehbar und hat 2 Abstellräume, die auch als Kleiderschrank verwendet werden können.

Das Bad ist mit Dusche, Waschbecken WC und Fenster ausgestattet. Die Waschküche ist gratis und im 2. Stock.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* tolle Lage
- \* alte Villa
- \* Casino in der Nähe
- \* Doblhofpark in der Nähe
- \* Bus in der Nähe
- \* viel Grünflächen rundherum
- \* sehr nette Vermieter
- \* uvm.

424,00 Nettomiete

179,32 netto BK

60,33 Ust.

**663,65 Gesamtmiete inkl. BK und Ust.**

zzgl. Strom Akonto derzeit 56,35

**720,00 Gesamtmiete inkl. BK, Heizung; Strom und Ust.**

2.160,-- Kautiön

300,-- Mietvertragserstellung

Mietdauer: 5 Jahre, Verlängerung erwünscht

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung, ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap