

Charmante Wohnung mit Aussicht! *Terrasse*



Küche inkl. Essbereich

Objektnummer: 6547/3646

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Welzergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	49,24 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 184,40 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.000,00 €
Kaltmiete (netto)	829,20 €
Kaltmiete	909,09 €
Betriebskosten:	79,89 €
USt.:	90,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

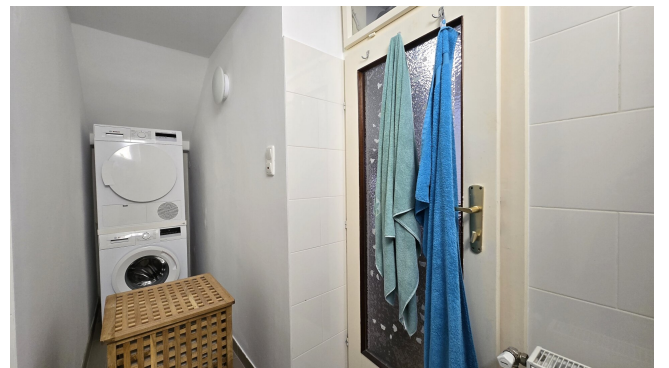
Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

CPS Immobilien Sezgin e.U.
Sandgrubenweg 95









Objektbeschreibung

Wohnen am Mitterberg in Baden?

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **rund 49,24m² Wohnfläche** bestehend aus Vorraum, DAN-Küche ausgestattet mit Miele-Geräten (Geschirrspüler, Kühlschrank, Herd) inkl. Essbereich, Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne und WC und einem kleinen Abstellraum (vom Badezimmer aus begehbar)
- Trockner und Waschmaschine (Bosch)
- 65 Zoll Fernseher (Samsung)
- die Wohnung wird nach Wunsch möbliert übergeben
- zugehörige **Terrasse mit Aussicht für sonnige Stunden**
- zusätzliche Terrasse zur geteilten Nutzung mit den anderen Parteien, Gartentüre direkt zum Park
- zugeordneter **Parkplatz**, ebenso stehen Gästeparkplätze zur Verfügung
- **Befristung**: 3 Jahre mit Verlängerungsoption

Die ausführliche Beschreibung:

Das stilvolle Haus befindet sich in wunderschöner Aussichtslage in Baden, die Wohnung

besticht durch ihren gut durchdachten Grundriss und die hochwertige Möblierung. Über den **Vorraum** gelangen sie in die **hochwertig ausgestattete Küche inkl.**

Essbereich. Geradeaus steht Ihnen ein **geräumiges Badezimmer mit Wanne und WC** zur Verfügung, von hier aus ist auch ein **kleiner Abstellraum** begehbar. Linkerhand befindet sich das **großzügige Schlafzimmer ausgestattet mit Bambusbett und 65 Zoll Fernseher** - inklusive **malerischer Aussicht auf Baden!**

Auf der **zugehörigen Terrasse** können Sie **warme Sommertage genießen**, ebenso gibt es eine **allgemeine Terrasse.**

Die Wohnung verfügt außerdem über einen zugeordneten **Parkplatz (Nr. 1).**

Die Strom und Gaskosten kommen noch gesondert hinzu. Einmal im Jahr erfolgt eine Betriebskostenabrechnung.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Gastherme, welche die Räumlichkeiten per Radiatoren bestens beheizt.

Infrastruktur:

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Bank, uvm. sind fußläufig erreichbar. Die Römertherme Baden ist 4 Autominuten entfernt, der Doblhoffpark 6 Minuten. Den Hauptplatz erreicht man ebenso bequem in 4 Minuten.

Verkehrsanbindung:

Bus:

Bus-Linie **556: Bad Vöslau - Kottingbrunn - Leobendorf - Berndorf**

Bus-Linie **361: - Station Elisabethstraße - (in rund 3 Minuten erreichbar), IZ NÖ-Süd - Baden - Bad Vöslau / Bad Vöslau - Gainfarn**

Bahn:

Schnellbahn S1: Wiener Neustadt Hbf. - Baden - Wien Hbf. - Wien Floridsdorf - Gänserndorf

Anbindung mit dem Auto:

A2: binnen 7 Minuten erreichbar

Binnen 20 Minuten erreichen Sie die SCS Shopping City Süd, die eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten bietet.

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 <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <7.750m

Universität <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap