

**2500// Sonnige Gartenmaisonette mitten im Herzen von
Baden!**



Objektnummer: 20250000005

Eine Immobilie von Sattmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Helferstorfergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,25 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	300,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,19 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	1.987,01 €
Kaltmiete (netto)	1.597,27 €
Kaltmiete	1.806,37 €
Betriebskosten:	209,10 €
USt.:	180,64 €
Provisionsangabe:	

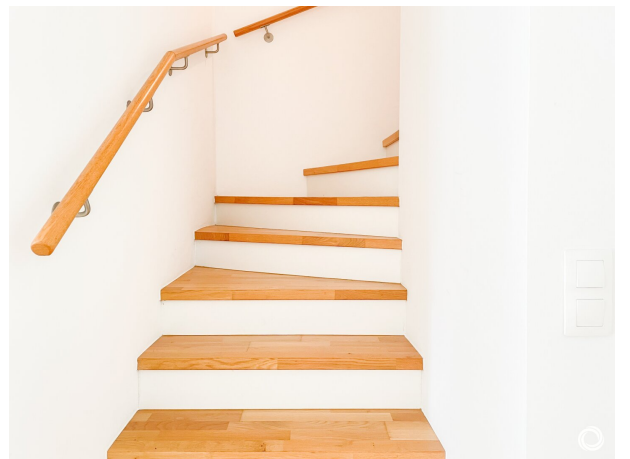
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

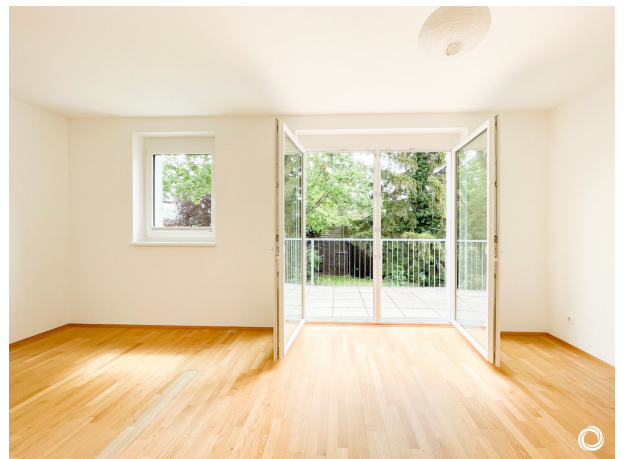
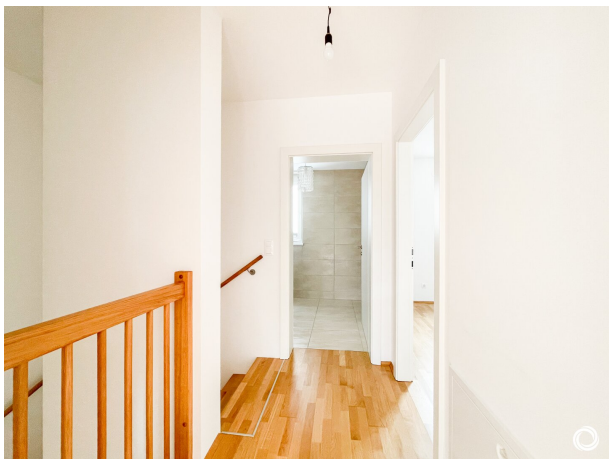


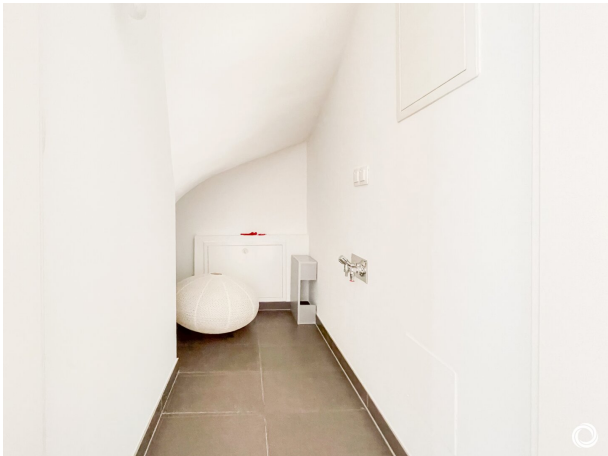






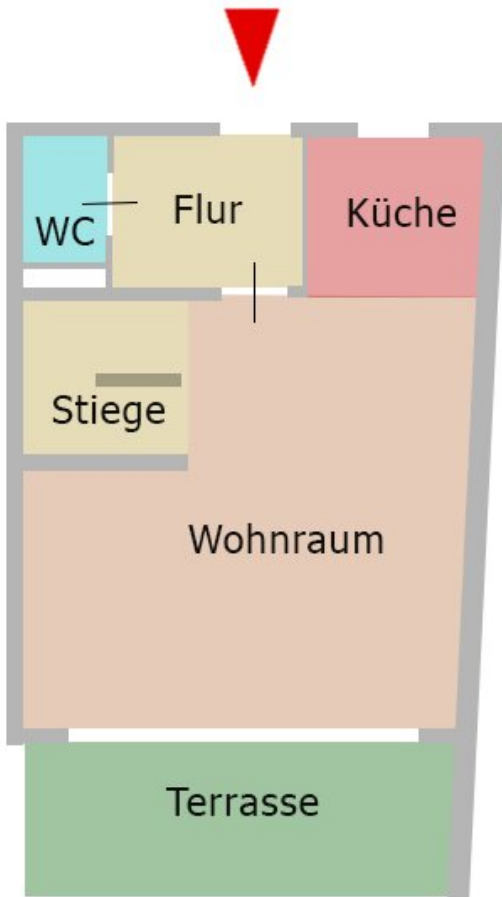




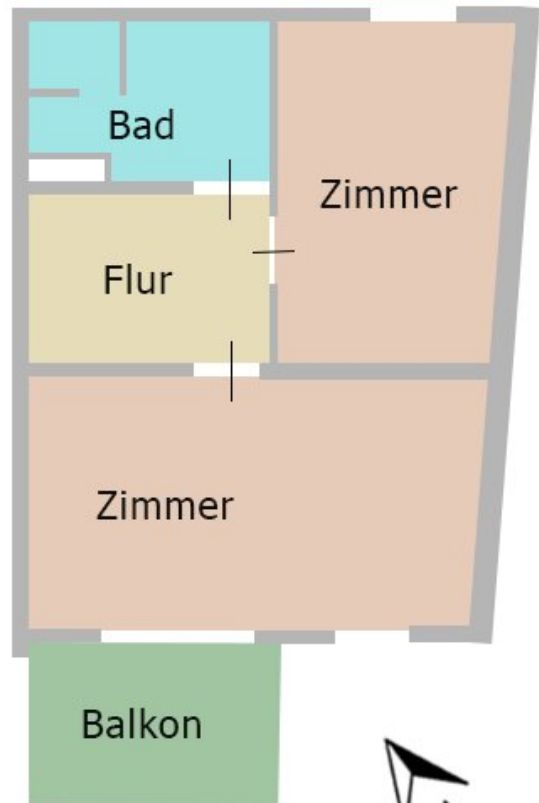




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Diese helle, freundliche Wohnung auf 2 Ebenen besticht sowohl durch ihre gute Raumaufteilung als auch ihre Top-Lage im Zentrum von Baden bei Wien. Genießen Sie das Leben in der K&K Kurstadt mit hohem Freizeitwert. In der nahen Umgebung befinden sich die Thermen-Weinregionen, unzählige Wandermöglichkeiten und Kulturangebote.

Durch das großzügige Vorzimmer gelangen Sie in den einladenden Wohnraum mit offener, vollausgestatteter Küche. Der Zugang zur Terrasse mit Blick in den eigenen Garten lässt für Naturliebhaber kaum mehr Wünsche offen. Im Obergeschoss befinden sich 2 Zimmer, eines davon mit Zugang zu einem schönen Südwest-Balkon. Weiters ein stilvoll eingerichtetes Bad inklusive Badewanne und Toilette.

Zur Wohnung gehören ein ca. 300 m² Garten, ein eigenes Carport, und ein Kellerabteil. Eine Abstellfläche für Räder und Kinderwagen ist vorhanden und kann benutzt werden.

Verkehrsanbindung:

Badner Bahn, Südautobahn

Zustand und Ausstattung:

Erdgeschoss

- +) Isolierglasfenster
- +) Wände weiß
- +) Vorraum/ Gegensprechanlage
- +) WC / Fliesenboden, Handwaschbecken, Spiegel
- +) Wohnküche/ Spüle, Cerankochfeld, Backofen, Kühl/Gefrierkombi, Geschirrspüler

+) Telefonanschluss

+) Terrasse mit Gartenfläche, Wasseranschluss

+) Abstellraum / von Wohnküche begehbar mit Waschmaschinenanschluss

Obergeschoss

+) Isolierglasfenster

+) Zimmer 1/ mit Balkon Richtung S/O

+) Zimmer 2/ Richtung S/W

+) Bad/ Fliesenboden & - wände, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegel, Dusche, WC, Sprossenheizung, Waschmaschinenanschluss

Kellerabteil mit Fenster

Carport

Befristung:

4 Jahre

Stockwerk:

EG + 1. Stock

Raumaufteilung:

2 Zimmer, 1 Wohnküche, 1 Vorzimmer, 1 Abstellraum, 1 Badezimmer, 1 WC, 1 Terrasse, 1 Balkon, 1 Garten, Kellerabteil, Carport

Flächen in m2:

EG

Flur/Garderobe: ca. 5,46

WC: ca. 1,45

Küche: ca. 5,67

Wohnraum: ca. 29,01

Abstellraum: ca. 2,72

OG

Flur : ca. 2,78

Bad: ca. 6,06

Zimmer 1: ca 13,00

Zimmer 2: ca 19,1

=====

Gesamt: ca. 85,25

Terrasse: ca. 18,35

Balkon: ca 8,79

Garten: ca. 300

Energieausweis:

HWB: 37,19 kWh/m²a | Klasse: B

f GEE: 0,63 | Klasse: A+

Monatliche Kosten in EUR:

Mietzins: 1.597,27

Betriebskosten: 209,10

+ 10% USt. von 1.806,37 : 180,64

=====

Gesamt: 1.987,01 (inkl. USt.)

Kaution in EUR:

Kaution: 6.000,00

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.250m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.750m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <250m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap