Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 310776

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Biondekgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,66 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,60 kWh / m² * a
Gesamtmiete	990,00 €
Kaltmiete (netto)	675,18 €
Kaltmiete	773,93 €
Betriebskosten:	98,75 €
Heizkosten:	115,56 €
USt.:	100,51 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Lukas Prinz

WHEY
1500
friends
immobilien

friends
immobilien

Objektbeschreibung

Diese **64 m² große 2-Zimmer-Wohnung** liegt im **EG (ca 5 Stufen)** eines gepflegten Wohnhauses, nur wenige Gehminuten vom **Bahnhof und Stadtzentrum Baden** entfernt. Die gute Raumaufteilung und die zentrale Lage machen sie ideal für Singles oder Paare.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnzimmer mit Loggia** – Der Wohnbereich ist gut geschnitten und bietet Zugang zur überdachten **Loggia**, die zusätzlichen Freiraum schafft.
- **Moderne Einbauküche** – Funktional ausgestattet mit den notwendigen Geräten und ausreichend Stauraum.
- **Schlafzimmer** – Bietet Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Der bereits eingebaute Schwebetürenschrank verbleibt in der Wohnung
- **Badezimmer mit bodenebener Dusche** – Praktisch und modern gestaltet. Hier ist auch der Waschmaschinenanschluss
- **Vinylboden** – In allen Wohn- und Schlafräumen verlegt, pflegeleicht und zeitlos.
- **Stauraum** - im Vorzimmer befindet sich ein großer Wandverbau, der für viel Stauraum sorgt

Lage & Verkehrsanbindung

Die Wohnung befindet sich in **unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Baden**. Von hier aus gibt es eine **hervorragende Anbindung**:

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 <250m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap