

4-Zimmer Altbauwohnung in Badens Fußgängerzone!



Objektnummer: 310747

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wassergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	134,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 126,04 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,01
Gesamtmiete	1.590,00 €
Kaltmiete (netto)	1.202,26 €
Kaltmiete	1.437,27 €
Betriebskosten:	235,01 €
USt.:	152,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Sostar

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2









Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **prächtige 4-Zimmer** Altbau-Wohnung in absoluter **Zentrumslage** inmitten der Kaiserstadt Baden.

Diese **stilvolle Stadtwohnung** befindet sich im **1.Stock**. Sie ist die **ideale Wohnoase in zentraler Stadtlage**.

Die **134,82** Quadratmeter große Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- **1 großer verglaster (Pawlatsch) mit Blick in den Innenhof**
- 4 Vorräume
- 1 Küche mit einer **neuen EWE Küchenzeile und AEG Geräten**
- 1 großes Wohnzimmer
- **3 helle und große Schlafzimmer**
- **2 Badezimmer inkl. 2 Walk-In Duschen und einer Badewanne- perfekt zum Entspannen!**
- 2 getrennte WCs

Alle Räume sind **zentral begehbar** und es gibt sogar **2 Eingänge in die Wohnung!**

Wenn man diese schöne Wohnung betritt, gelangt man in den geräumigen Vorraum. Dieser bietet genügend Platz für eine Garderobe oder einen Schrank.

Rechter Hand liegt das neu eingerichtete, **bestens ausgestattete Badezimmer** mit einer **Walk-In Dusche** und einer **Badewanne - perfekt zum Entspannen vom stressigen Alltag!**

Das **Badezimmer** hat eine angenehme Größe und ist in **harmonischen Beige-Tönen** gehalten. Topmodern und gleichzeitig sehr stilvoll.

Geradeaus befindet sich das große **Schlafzimmer**, welches genügend Platz für ein großes Doppelbett, Kleiderkasten, Sitzgelegenheiten und einen Schreibtisch bietet.

Zur Linken des Vorraumes gelangt man in zwei weitere Vorzimmer, von denen man das **WC**, das **zweite Badezimmer** und die zwei weiteren Schlafzimmer begehen kann.

Diese zwei Schlafräume (ca. 10,4m² und 14,4m² groß) bieten ebenfalls genügend Platz für ein großes Bett, einen Schreibtisch und einen Schrank.

Wenn man dem Vorraum geradeaus folgt, gelangt man in die **Küche**. Diese besteht aus einer neuen **EWE Küchenzeile mit AEG Geräten** und einer neuen **Nanoo-Oberfläche**, welche **sehr pflegeleicht** ist.

Die moderne Küche lädt förmlich zur Zubereitung von köstlichen Speisen ein. Weiters wäre noch genügend Platz in der Küche für einen kleinen Tisch mit Sitzmöglichkeiten.

Zur Rechten der Küche befindet sich das ca. **33m² große Wohnzimmer**. Hier können Sie **problemlos die Esszimmereinrichtung und das Wohnzimmermobiliar darin unterbringen**.

Abschließend bietet diese schöne Wohnung noch ein **absolutes Highlight**: eine **ca.10m² große, verglaste, westseitig ausgerichtete Loggia**, die zum Entspannen und Sonne tanken einlädt.

Lage:

Die Wohnung besticht nicht nur durch **ihre tolle Raumaufteilung und durch die hochwertige Ausstattung**, sondern auch durch ihre **ausgezeichnete Lage inmitten von Baden!**

Durch die **zentrale Lage der Wohnung am Beginn der Fußgängerzone** sind **alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, die wichtigsten kulturellen Einrichtungen sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte etc. quasi "ums Eck"**.

Öffentliche Anbindungen in Richtung Wien, Wiener Neustadt und regionale Verbindungen zu Vororten erreichen Sie **in nur wenigen Gehminuten** - ÖBB Bahnhof in ca. 6 min., Badener Lokalbahn und Busbahnhof: 5 min.

Sie haben Interesse und möchten vor allen Anderen diese schöne Wohnung besichtigen?

Rufen Sie mich gleich an ich freue mich auf den Termin mit Ihnen!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <250m
Post <250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <250m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap