

Inserat ID: 197350

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1845.04€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 191.5m²

Nutzfläche: 265m²

Grundfläche: 318m²

Wohnhaus mit 2 Einheiten - Wohnen und/oder Büro/Praxis



Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Dieses gemütliche und äußerst atmosphärische Haus bietet ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft eignet sich ideal für große Familien, als Mehrgenerationenhaus oder für die Kombination aus Wohnen und Büro/Praxis. Erdgeschoss und Obergeschoss können auch getrennt genutzt werden, da 2 Küchen und getrennte

Heizkreise vorhanden sind.

Auf einem 318 m² großen Grundstück gelegen überzeugt das Haus mit einer Nutzfläche von ca. 265 m² und einer durchdachten Raumaufteilung. Die Lage ist ruhig, verkehrsgünstig und zentrumsnah in einer gewachsenen Siedlungsumgebung.

Raumaufteilung

Erdgeschoss und Obergeschoss (je ca. 73,43 m² ? identischer Grundriss):

Beide Ebenen verfügen über einen zentralen Vorraum, ein separates WC, eine Küche mit angrenzender Speis, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer mit angeschlossenem Badezimmer sowie ein weiteres Kabinett.

Dachgeschoss:

Der nachträglich ausgebauter Dachboden begeistert mit einem lichtdurchfluteten, offenen Wohnraum. Anschlüsse für eine Teeküche sind vorhanden, ebenso ein WC mit Vorbereitung für eine Dusche ? ideal als zusätzlicher Wohnbereich, Atelier, Büro oder Gästebereich.

Die Einheiten im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sind über ein zentrales Stiegenhaus begehbar. Diese Struktur ermöglicht eine klare Trennung der Wohneinheiten oder eine flexible Nutzung für private und berufliche Zwecke.

Kellergeschoss:

Im Untergeschoss befinden sich ein Vorraum, der Heizraum mit integrierter Waschküche sowie viel Lagerfläche in zwei großen Räumen.

Dieses Haus vereint Großzügigkeit, Flexibilität und Wohnqualität und bietet ideale Voraussetzungen für individuelle Lebens- und Arbeitskonzepte!

Auflistung Mietzins: Netto ? 1.470,-- + 10 % UST + BK-Akonto-Pauschale brutto ? 375,04 = Gesamtmiete ? 1.992,04

Bitte beachten Sie, dass ein Kündigungsverzicht von 5 Jahren vereinbart wird.

Lagebeschreibung

Das Haus liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend in Baden, die sowohl Privatsphäre als auch kurze Wege in die Stadt bietet. Die Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die historische Innenstadt von Baden mit ihren Cafés, Restaurants, dem Kurpark und vielfältigen Freizeitangeboten liegt in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig ist die Lage verkehrstechnisch hervorragend angebunden: Schnellbahn, Badner Bahn und Autobahn ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Wien und in die umliegenden Regionen.

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 < 500m Apotheke < 1.000m Klinik
< 1.000m Krankenhaus < 1.500m Kinder < Schulen
Schule < 500m Kindergarten < 500m Höhere Schule < 9.000m Universität

<10.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei
<1.000mEinkaufszentrum <5.500mSonstigeBank <500mGeldautomat
<500mPost <500mPolizei <1.000mVerkehrBus <500mBahnhof
<1.000mAutobahnanschluss <3.500mStraßenbahn <500mFlughafen
<4.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 318m²

Wohnfläche: 191.5m²

Nutzfläche: 265m²

Zimmer: 7

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befeuierung: Gas,

hwbwert: 86m²

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1845.04€

Kaution: 6000€

Nebenkosten: 375.04€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at