

Inserat ID: 198323

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2621.42€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Diego Vizuite

Tel: +43 664 470 99 61

office@vizuite-immobilien.at

Wohnfläche: 196m²

Geräumige 6-Zimmer-Wohnung in Baden ? Garten, Balkon & moderne Ausstattung warten auf Sie!



Stilvolle Herrschaftswohnung in prachtvoller Villa am Weikersdorfer Platz

Mitten in Baden, direkt am wunderschönen und grünen Weikersdorfer Platz, befindet sich diese außergewöhnliche Stilvilla, die ein Wohnerlebnis der besonderen Art bietet.

Zur Vermietung gelangt die repräsentative Herrschaftswohnung in der Belle Étage des aufwendig sanierten Hauses. Der ca. 1.200 m² große, uneinsehbare Garten steht zur Mitbenützung zur Verfügung und lädt zum Erholen und Genießen ein.

Wohnqualität mit historischem Charme

Die Wohnung besticht durch ihren großzügigen Grundriss, außergewöhnlich hohe Räume sowie zahlreiche stilvolle Altbaulemente, darunter:

kunstvolle Stuckdecken

elegante Flügeltüren

aufwendig sanierte Originalparkettböden

Das gesamte Objekt wurde vor einigen Jahren umfassend saniert und präsentiert sich in gutem Zustand.

Eckdaten der Wohnung

Nutzfläche: ca. 196 m²

Zimmer: 6

Zustand: gut

Etage: Belle Étage

Heizung: Gasetagenheizung

Kellerabteil: vorhanden

Balkon: ja

Gartenbenützung: ja

Raumaufteilung (4 Zimmer separat begehbar, ein Zimmer über die Küche begehbar)

Zentrales, großzügiges Vorzimmer

Großzügiges Wohn- und Esszimmer, getrennt durch elegante Doppelflügeltüre

Kachelofen vorhanden

Herrschaftliches Schlafzimmer

Kinderzimmer

Zwei weitere Zimmer (flexibel nutzbar als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer)

Vollholzküche im Landhausstil möbliert mit Geräten (Kühlschrank und Geschirrspüler neu), mit kleiner Speis angrenzend

Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

Separates WC

Balkon mit Blick ins Grüne

Sanierungsmaßnahmen am Gebäude (Auszug)

Dach

Gebäude gegen Feuchtigkeit isoliert

Gedämmte oberste Geschossdecke

Guter Zustand der Fassade

Fenster mit 2 Scheiben Isolierverglasung

Komplette Erneuerung der Elektrik

Vorbereitung für Alarmanlage

Aufwendig sanierte originale Stil-Flügeltüren

Aufstellung der Kosten:

Miete netto: ? 2.262,28 - 10% Ust.: ? 226,23 - Miete brutto: ? 2.488,51

Betriebskosten netto: ? 284,14 - 10% Ust.: ? 28,41 - Betriebskosten brutto: ? 312,55

Stromkosten-Akonto netto: ? 75,00 - 20% Ust.: ? 15,00 - Stromkosten-Akonto brutto: ? 90,00

Gesamtkosten netto: ? 2.621,42 - Ust.: ? 269,64 - Gesamtkosten brutto: ? 2.891,06

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint historischen Charme, modernen Wohnkomfort und eine zentrale, dennoch grüne Lage in Baden ? ideal für anspruchsvolle Mieter, die das Besondere suchen.

Zögern Sie nicht, uns für eine Besichtigung zu kontaktieren!

Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. 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 <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m
Kinder <Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <9.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m
Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m
Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.000m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 196m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 6

Bäder: 1

Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2621.42€

Nebenkosten: 284.14€

Kontaktinformationen

Vorname: Diego

Nachname: Vizuite

Tel.: +43 664 470 99 61

E-Mail: office@vizuite-immobilien.at