



Inserat ID: 163451

erstellt am : 22.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1180€

Straße: Frauengasse

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Lukas Lukas

Tel: +43 664 925 1005

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 100m<sup>2</sup>

### **Blick auf die Pestsäule - Wohnung mit Balkon**



Der Blick auf die Pestsäule ist kein Symbolfoto - In der wohl besten Lage Badens gelangt diese knapp 100m<sup>2</sup> große Wohnung zur Vermietung! Mit 2 Schlafzimmern, 1 Esszimmer und einem großen Wohnzimmer und 2 Badezimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz um sich zu entfalten!

Mit Blick auf die Pestsäule und den Kurpark ist die Lage wohl unverwechselbar!

Besonders, wenn man alle Annehmlichkeiten von Baden nutzen möchte: Das Spazieren im Kurpark und das Einkaufen in der Fußgängerzone. In dieser repräsentativen Wohnungslage sind Sie mitten drin, statt nur dabei. Die Möglichkeit der Anmietung eines Garagenplatzes in der Grabengasse ist gesondert möglich. Kosten ca. 120?.

Diese Wohnung ist gänzlich neu saniert und restauriert.

In dieser 4 Zimmerwohnung im 1. Stock wurden die vergangenen Jahrhunderte wieder zum Leben erweckt - mit Annehmlichkeiten der Neuzeit inklusive neuem Lift zur eigenen Wohnung!

2 Schlafzimmer, ein Esszimmer und ein schönes Wohnzimmer sind großzügig bemessen und repräsentativ und sehen sehr herrschaftlich aus und bieten viel Platz. Das Master-Bedroom bietet einen unverkennbaren Blick auf die Pestsäule, den Hauptplatz der Fußgängerzone der Stadt und den dahinterliegenden Kurpark.

In absolut zentraler Lage gelegen, besticht diese Wohnung durch ein gepflegtes und angenehmes Raumklima mit modernem Look kombiniert in bester Wohnlage - Mitten in der Altstadt.

In dieser Wohnung haben Sie zwei getrennte Räume für Wohnzimmer und Esszimmer. Hier können Sie ihrer Kreativität freien Lauf lassen - Platz haben Sie genug!

Weiters verfügt die Wohnung über 1 Hauptbadezimmer sowie ein Schlafzimmer mit Bad en suite.

Zusatzinformation: Als Heizkosten-Akontozahlung werden monatlich zzgl. zur Miete 130? (inkl USt) eingehoben. Der Gesamtmietzins inkl. BK und HK-Akonto beträgt somit 1.400? inkl. USt.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH, FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 &lt;250m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.750m  
Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;250m  
Höhere Schule &lt;8.250m  
Universität &lt;9.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum &lt;5.000m  
Sonstige  
Bank &lt;250m  
Geldautomat &lt;250m  
Polizei &lt;500m  
Post &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Bahnhof &lt;250m  
Autobahnanschluss &lt;4.000m  
Straßenbahn &lt;250m  
Flughafen &lt;5.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie



## Eckdaten

Wohnfläche: 100m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1180€

Kaution: 5000€

Nebenkosten: 280€

## Kontaktinformationen

Vorname: Lukas

Nachname: Lukas

Tel.: +43 664 925 1005

E-Mail: [anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)