

Inserat ID: 141221

erstellt am : 02.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:1437.27€

Straße: Wassergasse

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

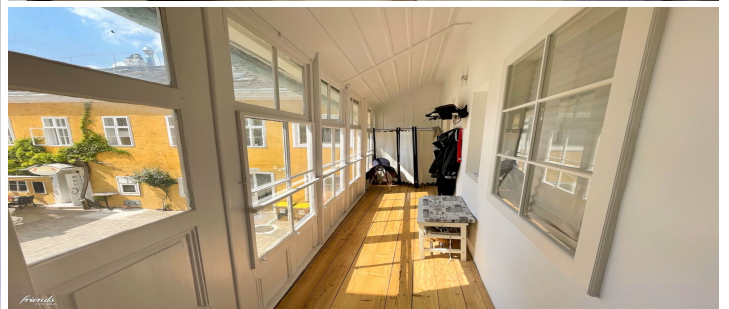
Maximilian Sostar

Tel: +43 676 950 4082

[anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)

Nutzfläche: 134m<sup>2</sup>

## 4-Zimmer Altbautraum in Badens Fußgängerzone!



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. 10,4m<sup>2</sup> und 14,4m<sup>2</sup> 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. 33m<sup>2</sup> große Wohnzimmer. Hier können Sie problemlos die Esszimmereinrichtung und das Wohnzimmermobiliar darin unterbringen.

Abschließend bietet diese schöne Wohnung noch ein absolutes Highlight: eine ca.10m<sup>2</sup> 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 &lt;250m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik

&lt;750m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule

&lt;250m  
Kindergarten &lt;500m  
Höhere Schule &lt;8.500m  
Universität

&lt;9.750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum

&lt;5.000m  
Sonstige  
Bank &lt;250m  
Geldautomat &lt;250m  
Polizei &lt;250m  
Post

&lt;250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
Bahnhof &lt;250m  
Autobahnanschluss

&lt;3.750m  
Straßenbahn &lt;250m  
Flughafen &lt;5.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie

/ Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 134m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 126.04m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.01m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1437.27€

Nebenkosten: 235.01€

## Kontaktinformationen

Vorname: Maximilian

Nachname: Sostar

Tel.: +43 676 950 4082

E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)