

**NEU saniert: 3 Zimmer mit Balkon und Weitblick bei der
Römertherme mit Stellplatz inklusive + opt.
Garagenstellplatz!**



Objektnummer: 3352

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic
Radisa (Inh. & GF)**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2500 Baden |
| Baujahr: | 2006 |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 95,25 m ² |
| Gesamtfläche: | 100,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 4,70 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 32,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,02 |
| Gesamtmiete | 1.610,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 1.308,62 € |
| Kaltmiete | 1.579,21 € |
| Betriebskosten: | 233,30 € |
| USt.: | 30,79 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









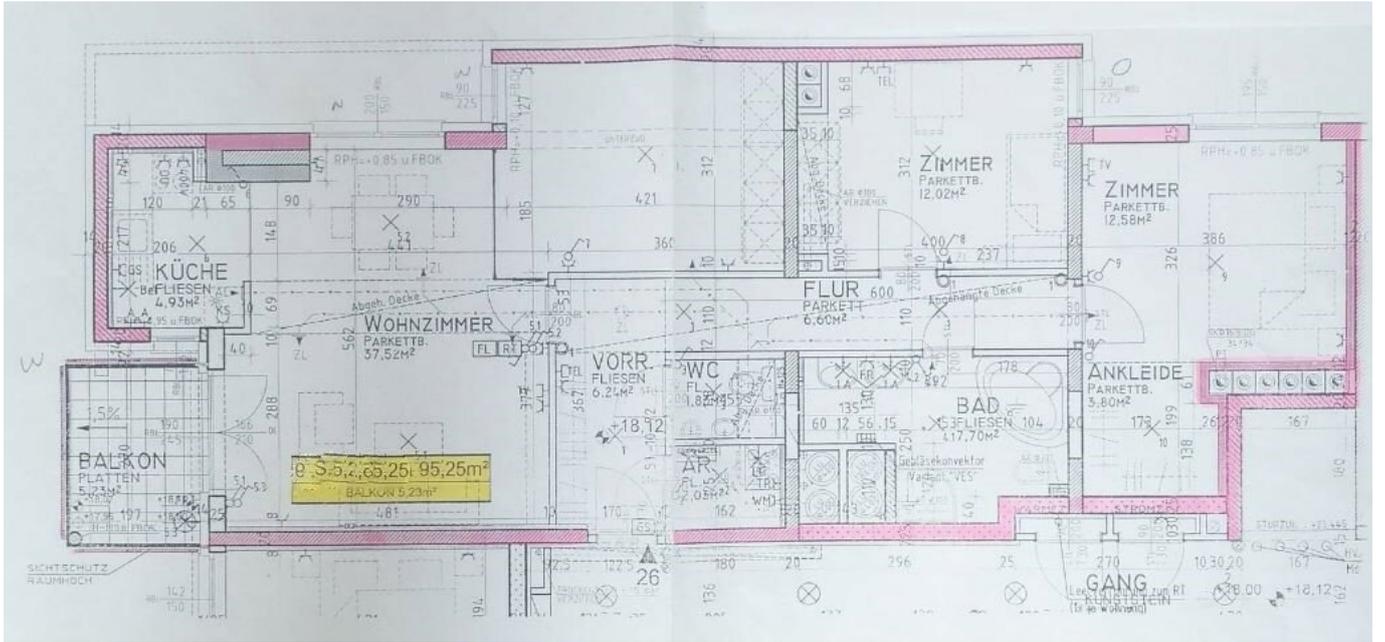


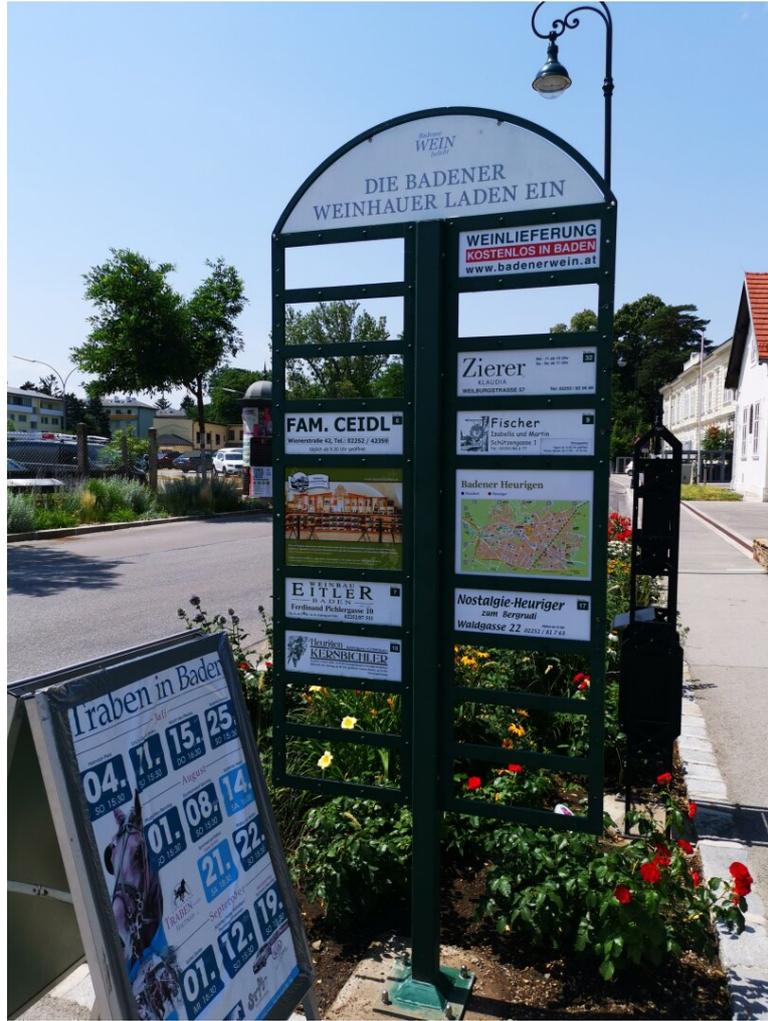














Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt hier eine frisch sanierte 3 Zimmer-Wohnung mit Balkon auf ca. 100 m² Gesamtfläche (davon ca. 95m² Wohnfläche) und Stellplatz inklusive!

Es wurde ein komplett neuer und sehr hochwertiger Dielenparkettboden verlegt und eine neue Markise montiert.

Die Wohnfläche beträgt: 95,25 m² (laut Plan) + Balkon mit 5,23 m² und Keller mit 4,7 m². Die Wohnung befindet sich im höheren Stockwerk mit Lift.

Vom Balkon genießen Sie einen Weitblick auf die Römertherme und Rosarium, sowie auf das wunderschöne Panorama vom historischen Baden.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Wohnraumeinteilung ist perfekt gelungen.

* Die Wohnung wird inklusive einem Stellplatz zusammen vermietet. Einen weiteren Garagenstellplatz kann man zusätzlich bei Bedarf anmieten.

Die Fußbodenheizung sorgt für eine behagliche Wärme in der ganzen Wohnung. Geheizt wird mittels Fernwärme.

Die Küche ist halb abgetrennt vom Wohnzimmer und hat ein Fenster nach Außen. Sie ist ausgestattet mit diversen Geräten: Kühlschrank, Gefrierschrank, Kühllade, Weinkühler, Herd mit extra großer Ceranplatte und Dunstabzug, Geschirrspüler, etc, Spüle und viele funktionelle Laden, Kochinsel, etc.

Lassen Sie sich von der besonderen Badezimmerausstattung verwöhnen: extra große Badewanne mit Platz für Zwei und ebenso eine extra breite Dusche mit 170 cm x 170 cm.

In der kompletten Wohnung wurden die Leuchtmittel gegen energiesparende LED-Leuchten mit angenehmer LUX Zahl ausgetauscht. Diese können Sie über eine Fernbedienung steuern.

Im Wohnbereich ist ein Lüftungssystem eingebaut und sorgt immer für frische Luft. An die Fenster sind überall Fliegengitter montiert.

Die Fenster sind zweifachverglast. Die Eingangstür hat ein zusätzliches Sicherheitsschloss und man hat bewusst ein Hänge-WC installiert.

Des weiteren gibt es viel Platz für eine Garderobe, einen Abstellraum mit einer Waschmaschine und Waschtrockner (Miele-Geräte).

In die Wohnung wurde viel investiert und viele Anschaffungen gemacht.

Kabelanschlüsse für TV und Internet sind vorhanden.

Ein Lift ist selbstverständlich auch vorhanden.

Ein großer Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet und wird dem Mieter zum Gebrauch überlassen.

Die Hausanlage wird zwei mal wöchentlich gereinigt.

Auf der hinteren Seite der Anlage gibt es einen Grünbereich mit kleinem Kinderspielplatz.

Fahrradraum, Fahrradabstellbereich im Freien, Abstellraum in der Anlage (ehemalige Waschküche).

Konditionen:

Mietdauer: 4 Jahre; Kündigungsverzicht: 12 Monate; Kündigungsfrist: 3 Monate;

Kaution: 3 Monatsmieten; Provisionsfrei für den Mieter;

Mietvertragsersetzungskosten: € 360,-- inkl. MwSt.;

Gesamtmonatsmiete: 1.610,-- (Mietzins netto, BK, Lift, Stellplatz im Freien, Steuer).

Eine zweiter Garagenstellplatz in der hauseigenen Garage kann bei Bedarf hinzugemietet werden gegen einen Aufpreis.

Heizung und Warmwasser /Fernwärme) kommen separat hinzu.

Strom wird auf den Mieter umgemeldet.

Kontakt:

Für Fragen zum Objekt und Besichtigungstermine wenden Sie sich bitte an **Herrn Paunovic**

Radisa: [+43 / 664 - 404 15 47](tel:+436644041547) oder per Email an: office@pr-immobilien.at

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap