

**| 1. MONAT MIETZINSFREI | BETREUTES WOHNEN | AB
SOFORT | ZENTRUM BADEN | 2 ZIMMER | FÜR
PERSONEN ÜBER 60 JAHREN**



Objektnummer: 1149667

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wassergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,94 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.224,99 €
Kaltmiete (netto)	849,22 €
Kaltmiete	1.113,62 €
Betriebskosten:	200,99 €
USt.:	111,37 €
Infos zu Preis:	

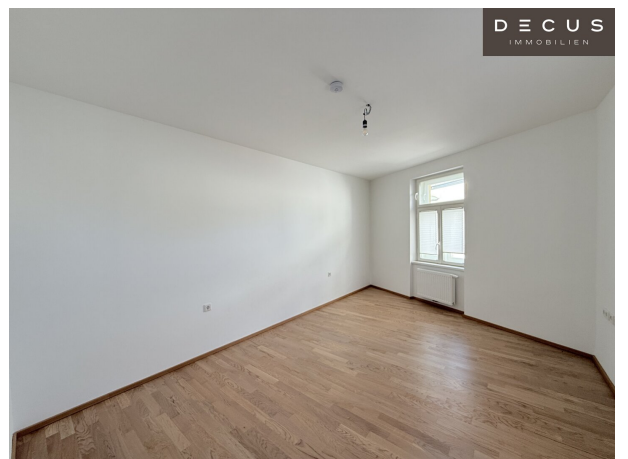
+ 300€ verpflichtendes Betreuungspaket

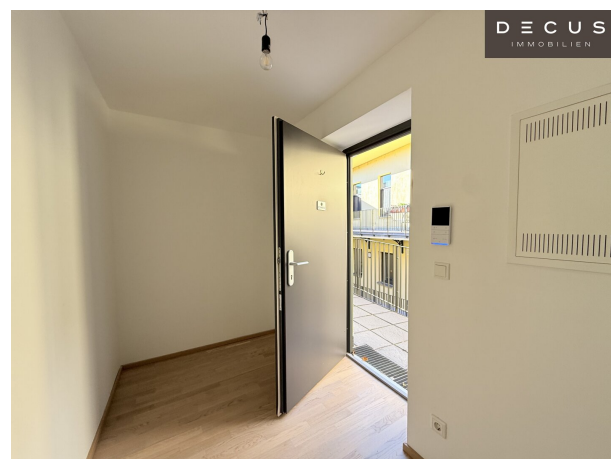
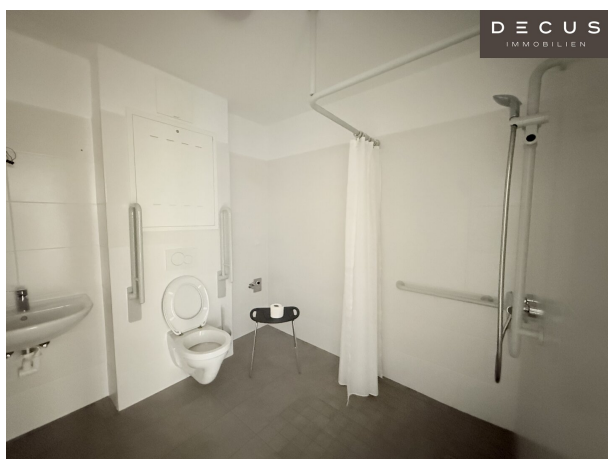
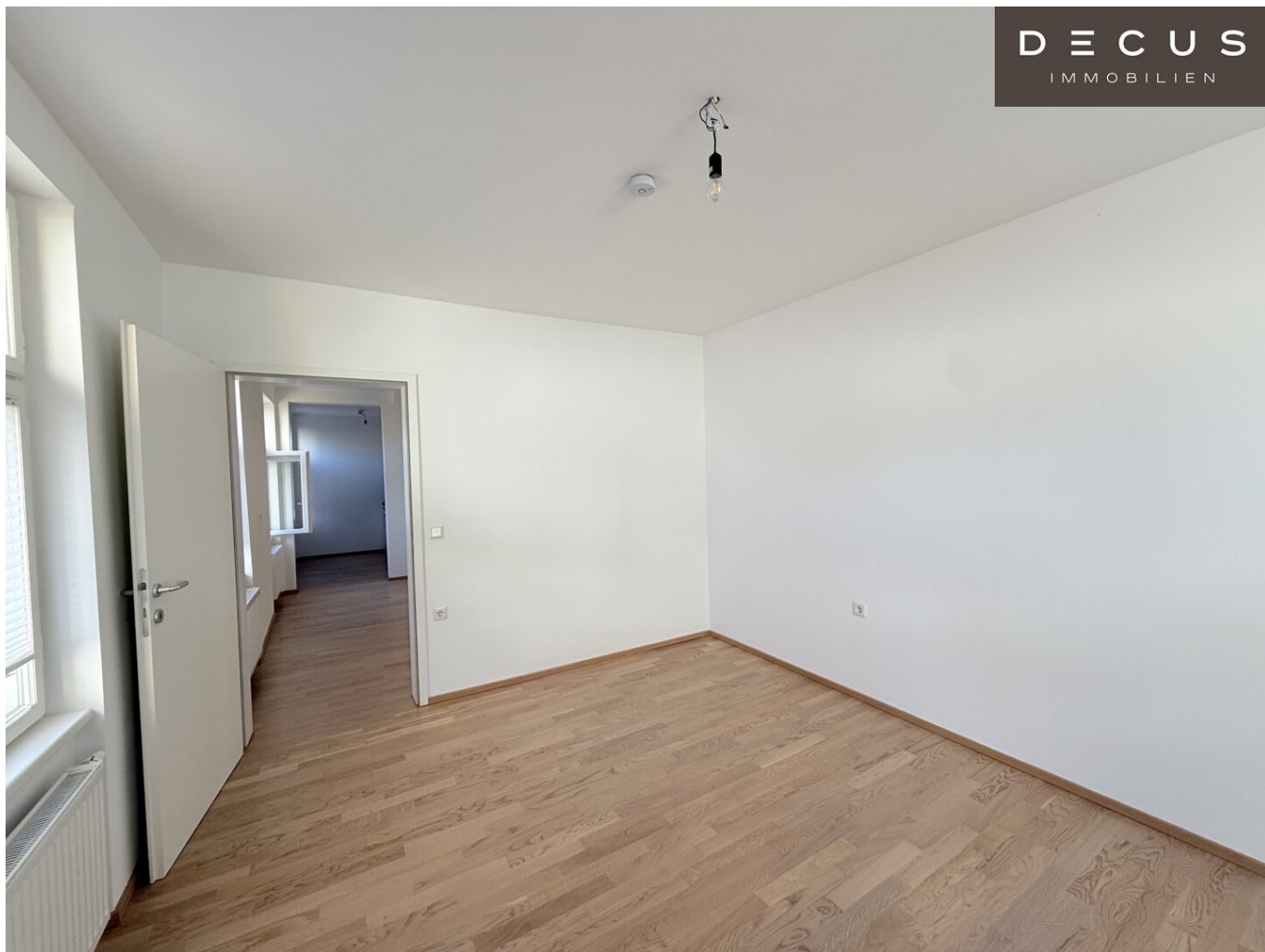
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



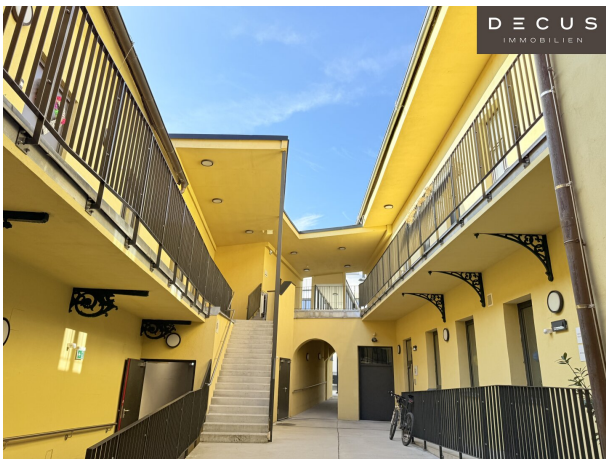




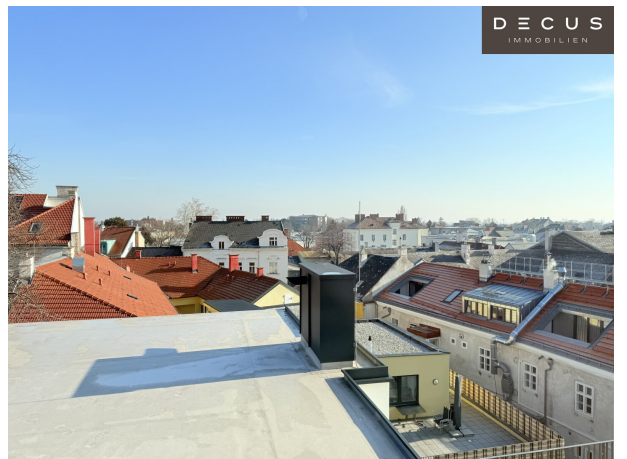
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

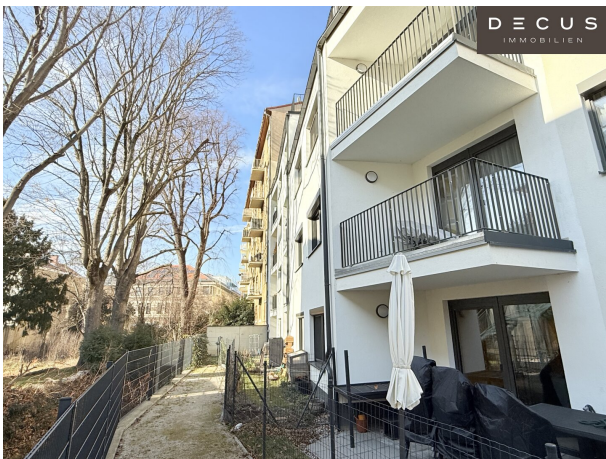




DECUS
IMMOBILIEN

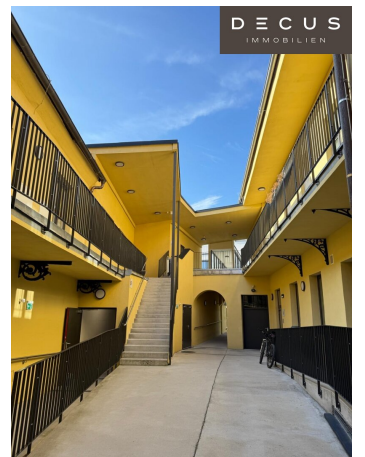


DECUS
IMMOBILIEN

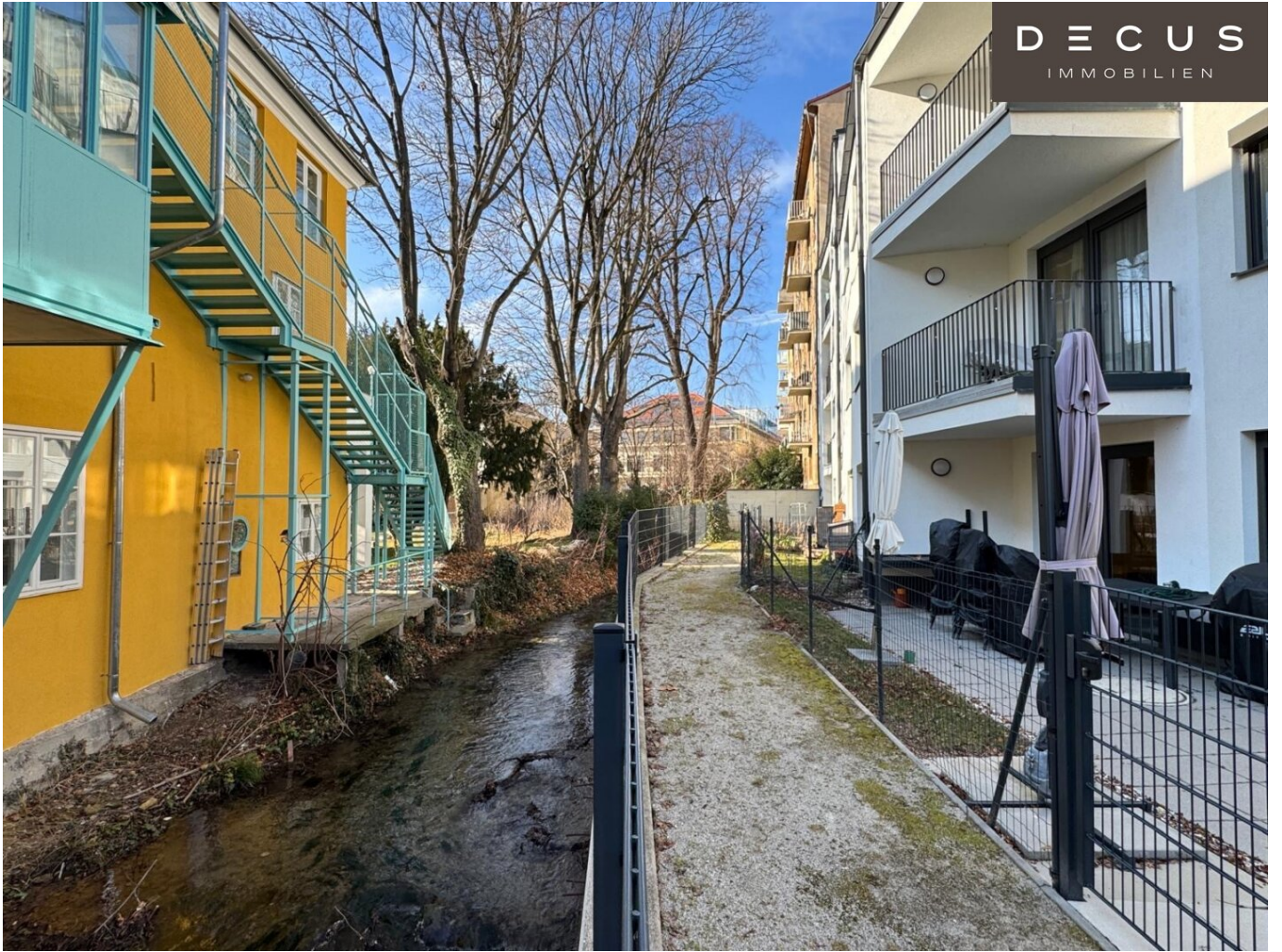


DECUS
IMMOBILIEN

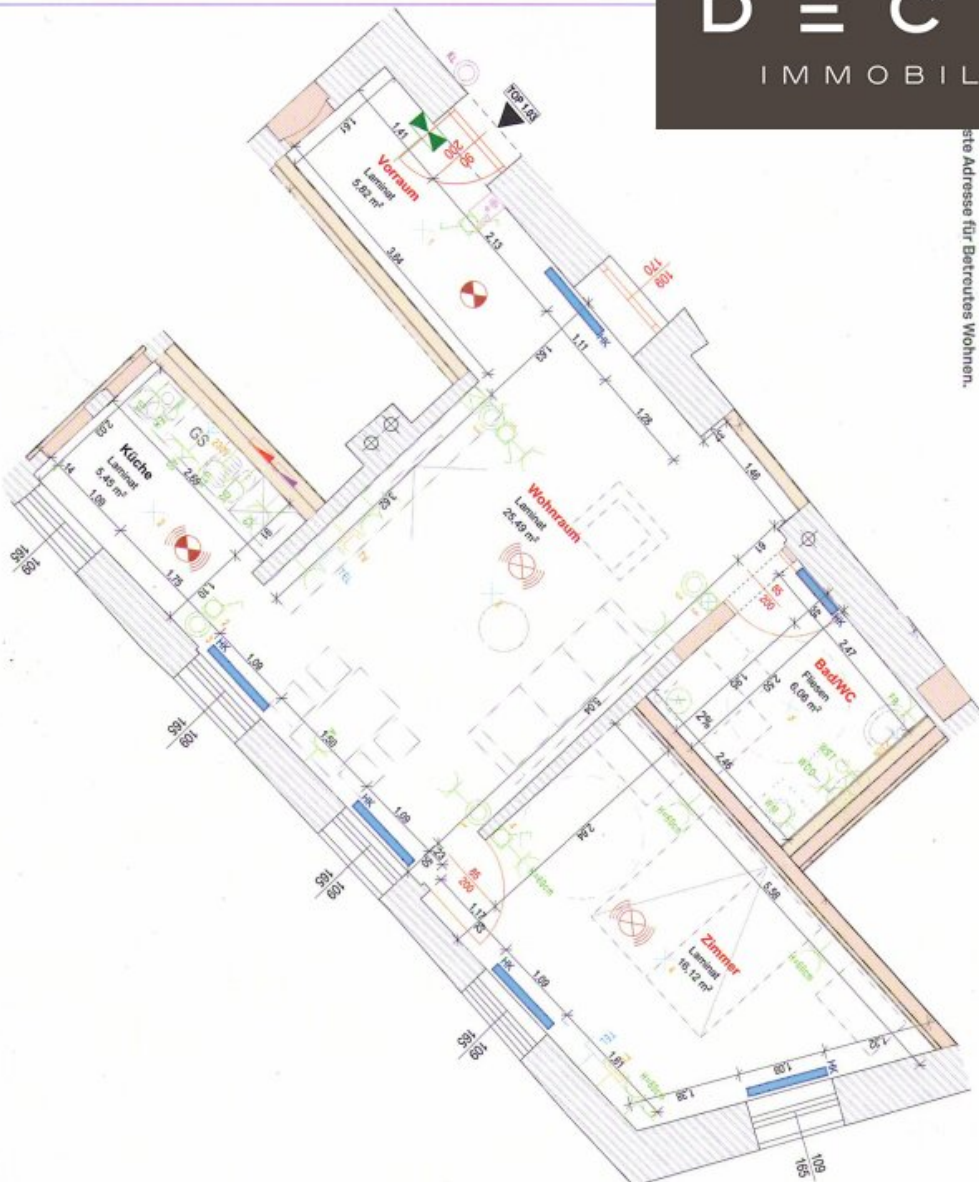




DECUS
IMMOBILIEN



Betreutes Wohnen - Stadthaus am Mühlbach
2500 Baden, Wassergasse 14



Einschätzung des Risikofaktors: Anweisung gemäß Risikoprüfungstabelle. Druck- und Scherkräfte sowie Inflexion und Flexion des Kopfes werden notifiziert. Die Winkelangaben sind circa-Angaben und können auch durch die Darstellung der Gelenkflächen, Kollagenfasern und in jedem Fall die Angaben im Interview, alle Kräfte sind Richtungsmaße.

Wir empfehlen für die Kollagenbestimmung Natriumazid zu nehmen.

Stand 17.01.2020

WG 14 Betriebs Wohnen GmbH
A-1040 Wien, Schreinerbühlasse 5/17
Postfach 2340 Mittern, Neustädter Straße 13
www.silberburg.com

Objektbeschreibung

Projekt:

Beim strahlenden Stadthaus "Am Mühlbach" im **Zentrum der Badener Fußgängerzone** handelt es sich um ein Betreutes Wohnen mit **27 Wohneinheiten** sowie zwei Gemeinschaftsräumen. Die Anlage ist **barrierefrei** und **seniorengerecht** gestaltet und bietet der älteren Generation ein gemütlichen Rückzugsort inmitten der Stadt.

Zur inkludierten Ausstattung in der Wohnung zählen eine **qualitativ hochwertige Küche**, ein **Badezimmer** mit edlen Fliesen und **hochwertige Parkettböden** in allen Wohnräumen.

Im Wohnhaus finden Sie außerdem einen **Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**, zwei **Gemeinschaftsräume** und eine **gemeinsame Küche**.

Mit dem **Personenaufzug** gelangen Sie bequem zu Ihrer Wohnung. Ihre Gäste können Sie mit einer Gegensprechanlage empfangen.

Haustiere sind grundsätzlich erlaubt im Gebäude und in der Wohnung. **Zum Mietzins hinzu kommen die Strom- und Heizkosten.**

Betreuung:

Das Projekt steht in Kooperation mit **Silver Living** und richtet sich an Personen, die gerne Hilfe in ihrem Alltag in Anspruch nehmen würden.

Das Konzept bietet Ihnen ein **Basispaket**, verbunden mit einem **Service-Dienstleister**, der Ihnen folgende **Leistungen** zur Verfügung stellt:

- *mit Personen ins Gespräch kommen, dabei Bedürfnisse zur Früherkennung von Hilfesituationen erkennen und ansprechen (beispielsweise Vereinsamung, Verwahrlosung)*
- *Organisation von Krankentransporten im Krankheitsfall oder bei ambulanten Terminen*
- *an Werktagen fixe Anwesenheitszeiten.*
- *Schnittstellen zwischen Hilfesuchenden und professionellen Dienstleistern (Hausverwaltung, Handwerker, Friseur, Fußpflege, usw.) unterstützen*
- *Betreuung des Gemeinschaftsraumes*
- *Information über stattfindende Aktivitäten im Umkreis (Kirche, Seniorenclub, usw.)*

- *Hilfe bei der Vermittlung externer Betreuungsdienste (Hauskrankenpflege, Essen auf Rädern, Heimhilfe, etc.)*

Damit Ihnen das Projekt „**Betreutes Wohnen**“ ermöglicht werden kann, ist das **Basispaket** für jede Person in der Hausgemeinschaft **verpflichtend**. Es kann optional nicht abbedungen werden. Der Bruttopreis wird bei Anfrage bekanntgegeben.

Infrastruktur:

Diverse Nahversorger, Restaurants, Behörden, Banken und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Durch die hervorragende Lage können Sie die ausgezeichnete Infrastruktur einer Stadt nutzen und zeitgleich auch diverse Kultur- und Freizeitangebote. Im Kurpark können Sie entspannt eine Runde spazieren und die Sonne genießen, sowie Schwimmen gehen in der Römertherme Badens.

Top 1.03 befindet sich im 1. Obergeschoß und teilt sich in folgende Räume auf:

- Vorraum
- Wohnraum mit Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche

Das Betreuungspaket in Höhe von 300€ brutto ist verpflichtend monatlich zusätzlich zu zahlen und kann nicht erst bei Bedarf in Anspruch genommen werden.

Bei den Bildern handelt es sich um Beispielbilder aus einer anderen Wohnung im Haus!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Jasmin Heida** unter

der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <500m
Post <250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m
Straßenbahn <250m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap