

**Dachgeschosswohnung ohne Dachschrägen im stilvollen  
Altbau in sehr guter Wohnlage!**



Zimmer

**Objektnummer: 8604**

**Eine Immobilie von RIT - Rihacek Immobilien Treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	41,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 212,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	619,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	479,00 €
<b>Kaltmiete</b>	563,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	84,00 €
<b>USt.:</b>	56,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

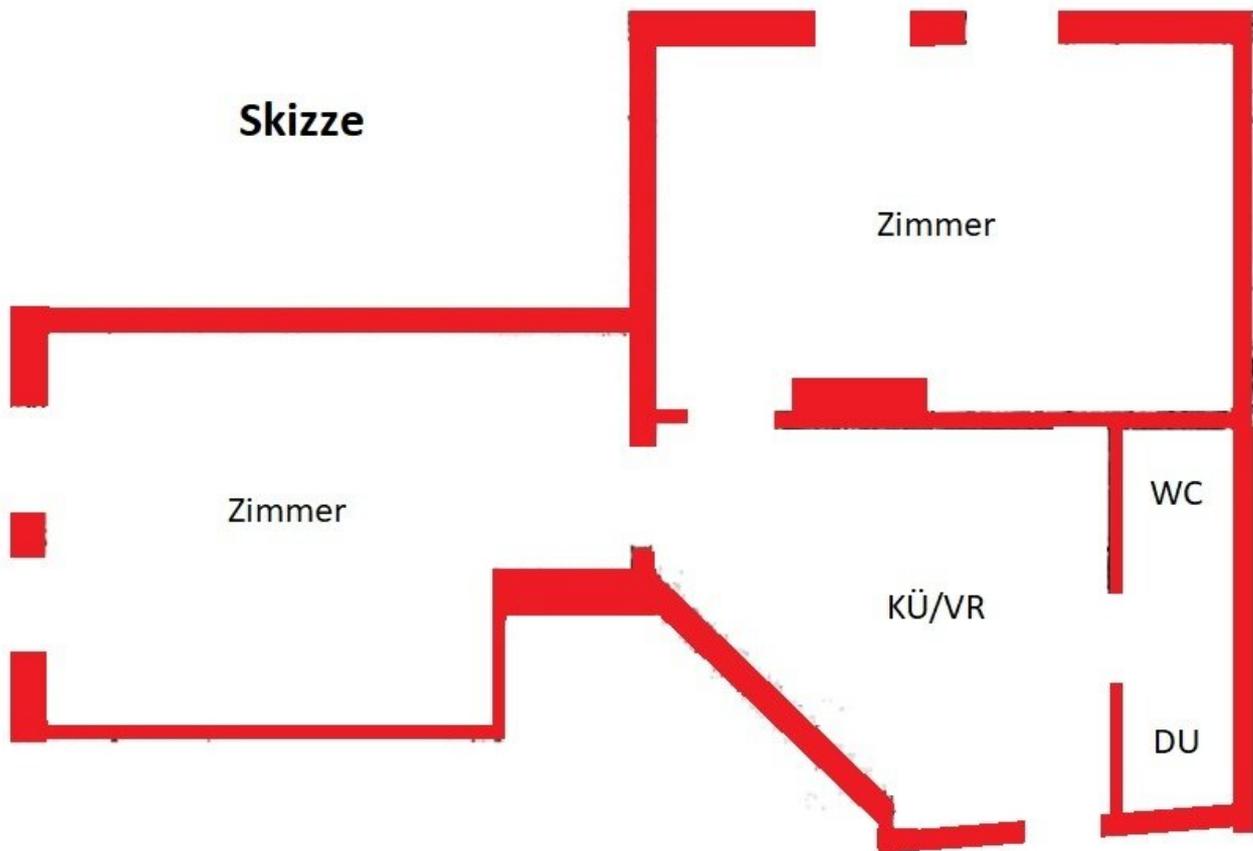


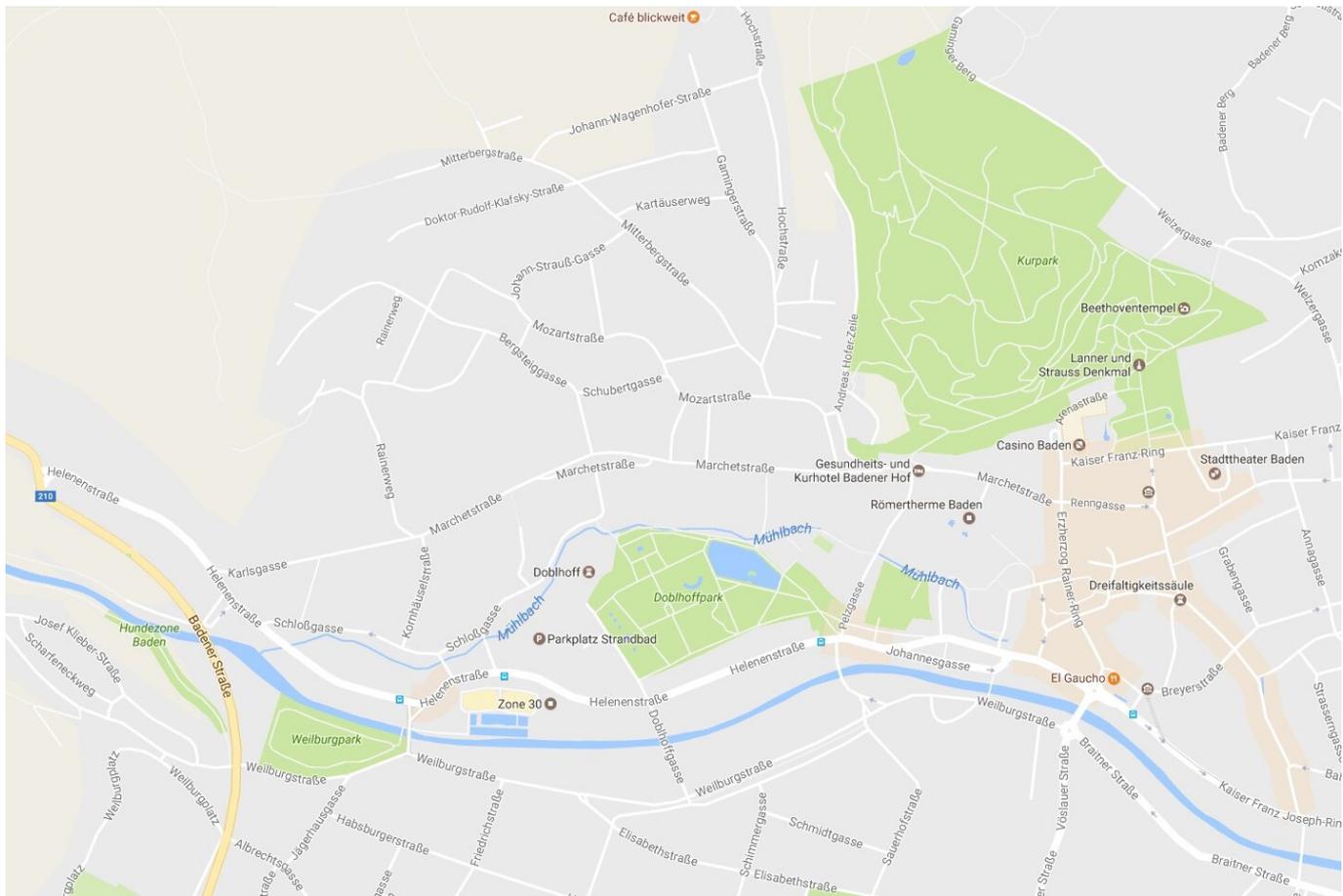
**Evelyn Pellmann**

RIT - Rihacek Immobilien Treuhand  
Anton-Freunschlag-Gasse 88/21  
1230 Wien

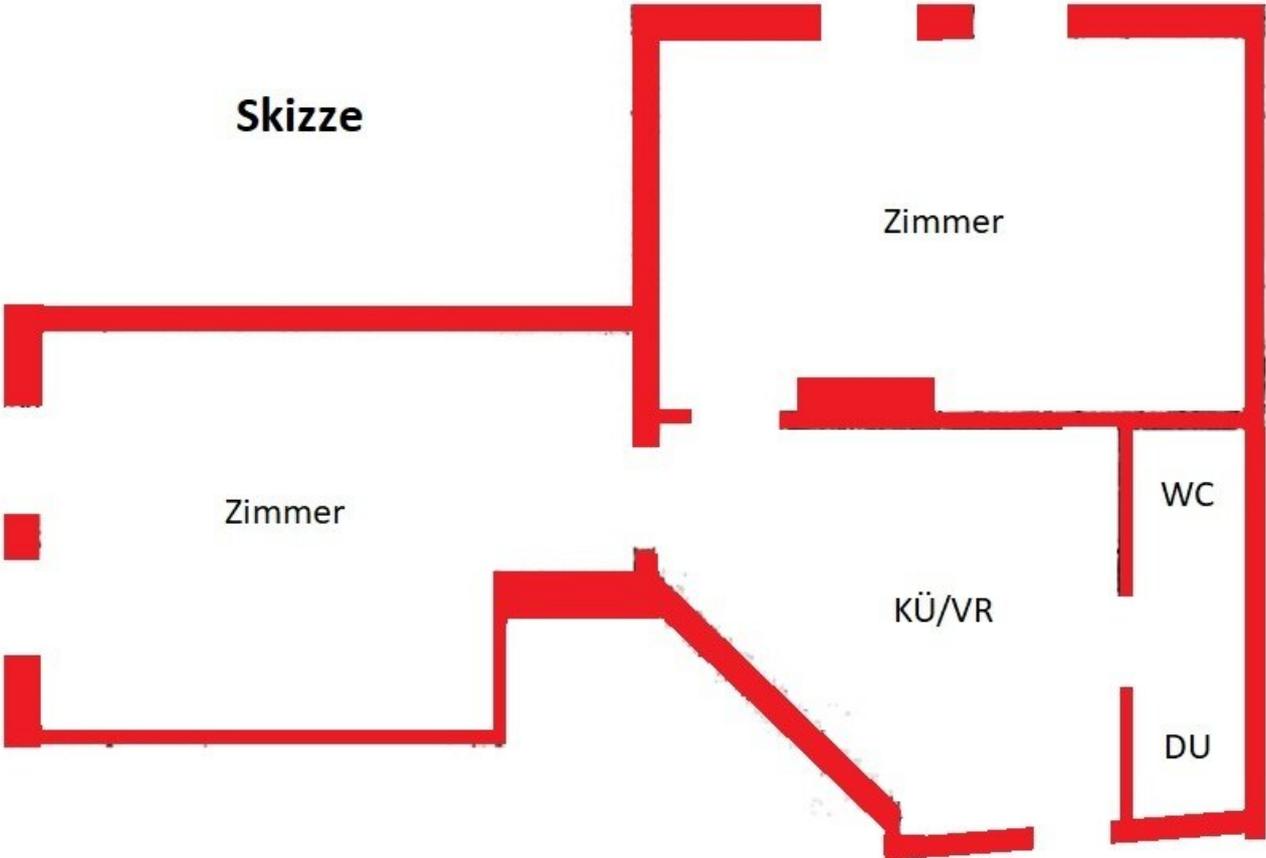


# Skizze





**Skizze**



## Objektbeschreibung

### **Dachgeschosswohnung ohne Dachschrägen im stilvollen Altbau in sehr guter, zentraler Badener Wohnlage!**

Die perfekte Infrastruktur dieser schönen Altbauwohnung wird Sie begeistern. In wenigen Gehminuten (ca. 5) erreichen Sie viele zentrale Sehenswürdigkeiten der Thermenstadt Baden.

Die herrliche Natur in der nahen Umgebung lädt zu ausgedehnten Freizeitaktivitäten ein. Die absolute Ruhelage lässt Sie entspannt wohnen.

Die Wohnung gliedert sich wie folgt: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche/Vorraum, Bad/WC

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabstellplatz.

### **Baden ist besonders - das wusste schon der Kaiser.**

Ein Spaziergang durch den Kurpark, ins weltberühmte Rosarium im Doblhoffpark mit einem schönen Kinderspielplatz, zum Congress Casino Baden oder zu einem der Heurigenlokale mit Badener Weinen, schauen Sie sich an, was Baden noch zu bieten hat. Operetten Liebhaber, ein Einkaufsbummel durch die Biedermeiergassen oder Ausflüge im Wiener Wald - Sie sind in bester Gesellschaft!

In 5 Gehminuten sind Sie beim Doblhoffpark (Rosarium), Kurpark Baden, Reitclub Helenental, in 10 Gehminuten beim Casino und der Römertherme und in 12 Gehminuten am Hauptplatz.

### **Wir geben Ihnen gerne nähere Informationen!**

### **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://rit.service.immo/registrieren/de) - <https://rit.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap