

**Stilvolle Gartenwohnung für gehobene Ansprüche - 4  
Schlafzimmer, 4 Bäder!**



Hausansicht

**Objektnummer: 2699\_1702**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	176,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	247,54 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	5.041,85 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	4.275,03 €

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Lang**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden

H +436502802800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



RE/MAX

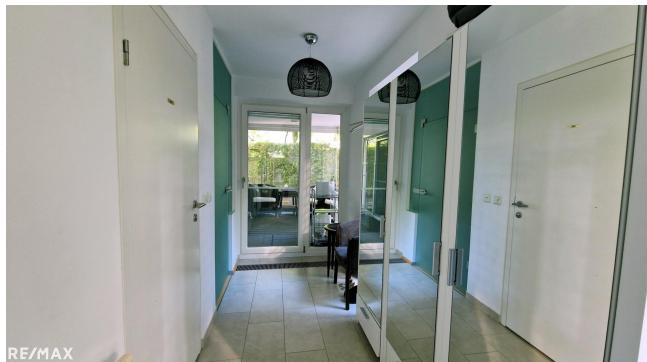


RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX







RE/MAX

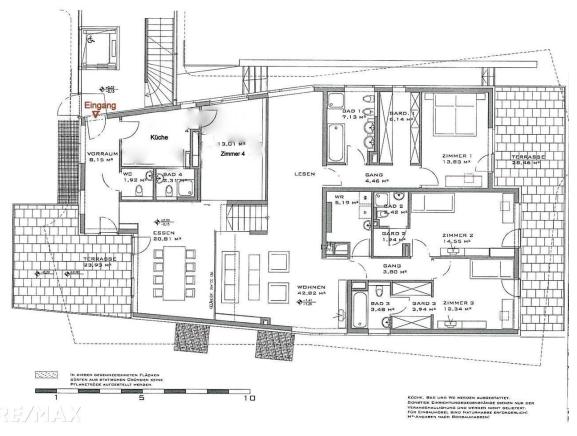
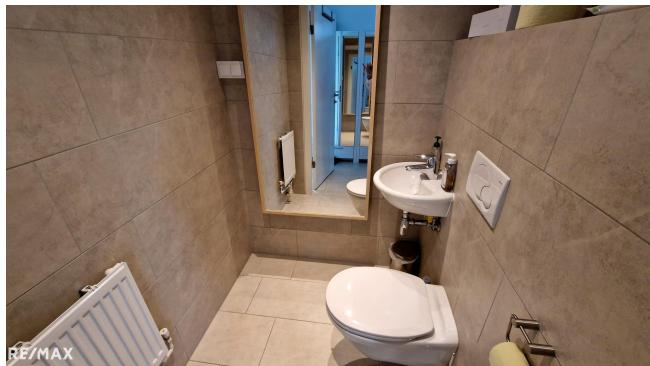


RE/MAX er Inhalt



RE/MAX





# Objektbeschreibung

Diese hochwertige Gartenwohnung bietet luxuriöses Wohnen auf höchstem Niveau und ist ideal für internationale Fach- und Führungskräfte, die Wert auf Komfort, Stil und Privatsphäre legen. Die Vermietung erfolgt bevorzugt an internationale Mieter (Expats), deren Unternehmen die Mietkosten übernimmt.

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 4 Schlafzimmern – jedes mit eigenem, modern ausgestatteten Bad – sowie einem repräsentativen Wohn- und Essbereich. Eine separate Lese-Ecke bietet Raum für Entspannung oder Homeoffice.

Die moderne Küche ist vollständig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie eine separate Gästetoilette runden das durchdachte Raumkonzept ab.

Zwei sonnige Terrassen mit direktem Zugang zum Garten schaffen eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich – perfekt für entspannte Abende.

## Raumaufteilung im Überblick:

- 4 Schlafzimmer (jeweils mit eigenem Bad)
- 4 Badezimmer (mit Dusche und/oder Badewanne)
- Großzügiges Wohnzimmer
- Elegantes Esszimmer
- Wintergarten
- Moderne, voll ausgestattete Küche
- Gemütliche Lese-Ecke oder Homeoffice
- Wirtschaftsraum mit Stauraum
- Separate Gästetoilette
- Vorräum
- 2 Terrassen mit Gartenanteil

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil sind inklusive!

Die Wohnung ist teilmöbliert (jedenfalls ohne Betten, Sofas und Esszimmermöbel). Diverse Schränke/Regale können nach Absprache in der Wohnung verbleiben.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Für weitere Informationen schicken Sie uns bitte Ihre schriftliche Anfrage - **bitte unbedingt mit vollständigem Namen, Adressdaten und Telefonnummer! Vielen Dank!**

Terminvereinbarung nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten

möglich! Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Entgegen dem in der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin/der Makler einseitig nur für den Vermieter tätig. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

### **Description in English:**

This high-quality garden apartment offers luxurious living at the highest level and is ideal for international professionals and executives who value comfort, style, and privacy. Rentals are preferred to international tenants (expats), whose companies cover the rent.

The apartment impresses with its spacious layout, featuring a total of four bedrooms – each with its own modern bathroom – and a spacious living and dining area. A separate reading nook offers space for relaxation or home office work.

The modern kitchen is fully equipped and leaves nothing to be desired. A utility room with a washing machine connection and a separate guest toilet complete the well-thought-out spatial concept.

Two sunny terraces with direct access to the garden create a seamless connection between indoor and outdoor areas – perfect for relaxing evenings.

### **Room layout at a glance:**

- 4 bedrooms (each with en-suite bathroom)
- 4 bathrooms (with shower and/or bathtub)
- Spacious living room
- Elegant dining room
- Winter garden
- Modern, fully equipped kitchen
- Cozy reading nook or home office
- Utility room with storage space
- Separate guest toilet
- Entrance hall
- 2 terraces with garden area

An underground parking space and a cellar compartment are included!

The apartment is partially furnished (at least without beds, sofas, and dining room furniture). Various cabinets/shelves can remain in the apartment upon request.

Arrange a viewing today and be inspired by this unique opportunity!

For further information, please send us your written request - **please be sure to include your full name, address, and telephone number! Thank you!**

Appointments can be arranged after receiving a written request with full contact details! This also applies to providing relevant information such as the location. We would be happy to send you the requested information and documents, including your address, via this method.

Contrary to the common practice of dual agency in the real estate industry, the agent acts solely for the landlord. This information is based on information provided by the owners and/or third parties and is therefore without guarantee. Subject to change! Angaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:

Miete € 3000 zzgl  
10%  
USt.

Betrie € 606,9 zzgl  
bskost  
en  
Heizko € 585,36 zzgl  
sten

20%  
USt.  
Warm € 58,54 zzgl  
wasse  
r  
Sonsti € 194,4 zzgl  
ges

10%  
USt.  
Autoa € 78 zzgl  
bstellpl  
atz  
Umsat € 518,65  
zsteue  
r

-----  
Gesa € 5041,8  
mtbetr 5  
ag

-----  
Heizw 47.0 k  
ärmeb Wh/(m  
edarf: ²a)  
Klasse B

Heizw  
ärmeb  
edarf:

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte Frau Claudia Lang unter Tel. 0650/280 2800 - RE/MAX Welcome Baden!

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!