

**TOPZUSTAND: Möblierte Stadtwohnung mit 3 Zimmern
nahe Rathausplatz ***Eckwohnung im Haus | kein
Gegenüber | Ruhelage mit Loggia*****



Objektnummer: 580

Eine Immobilie von MAITZ Immobilien treuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1960
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,30 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.095,37 €
Kaltmiete (netto)	852,00 €
Kaltmiete	995,79 €
Betriebskosten:	143,79 €
USt.:	99,58 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

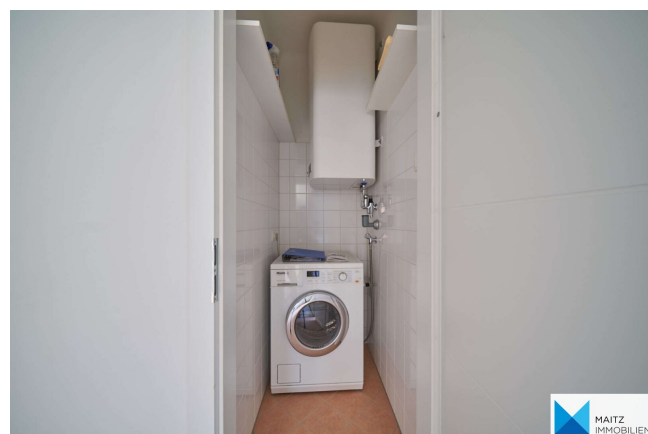


Mag. Dominik Maitz

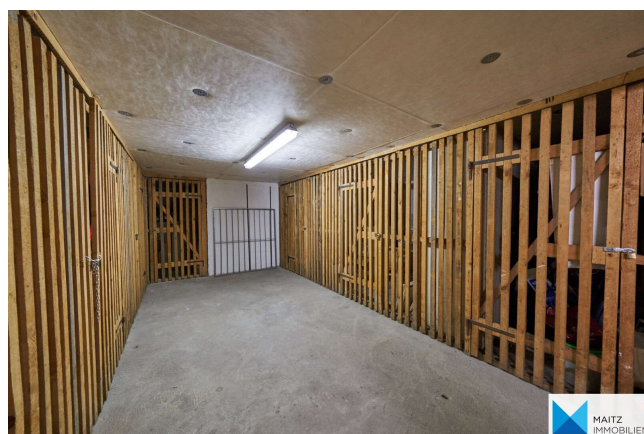
MAITZ Immobilien treuhand e.U.













MAITZ
IMMOBILIEN

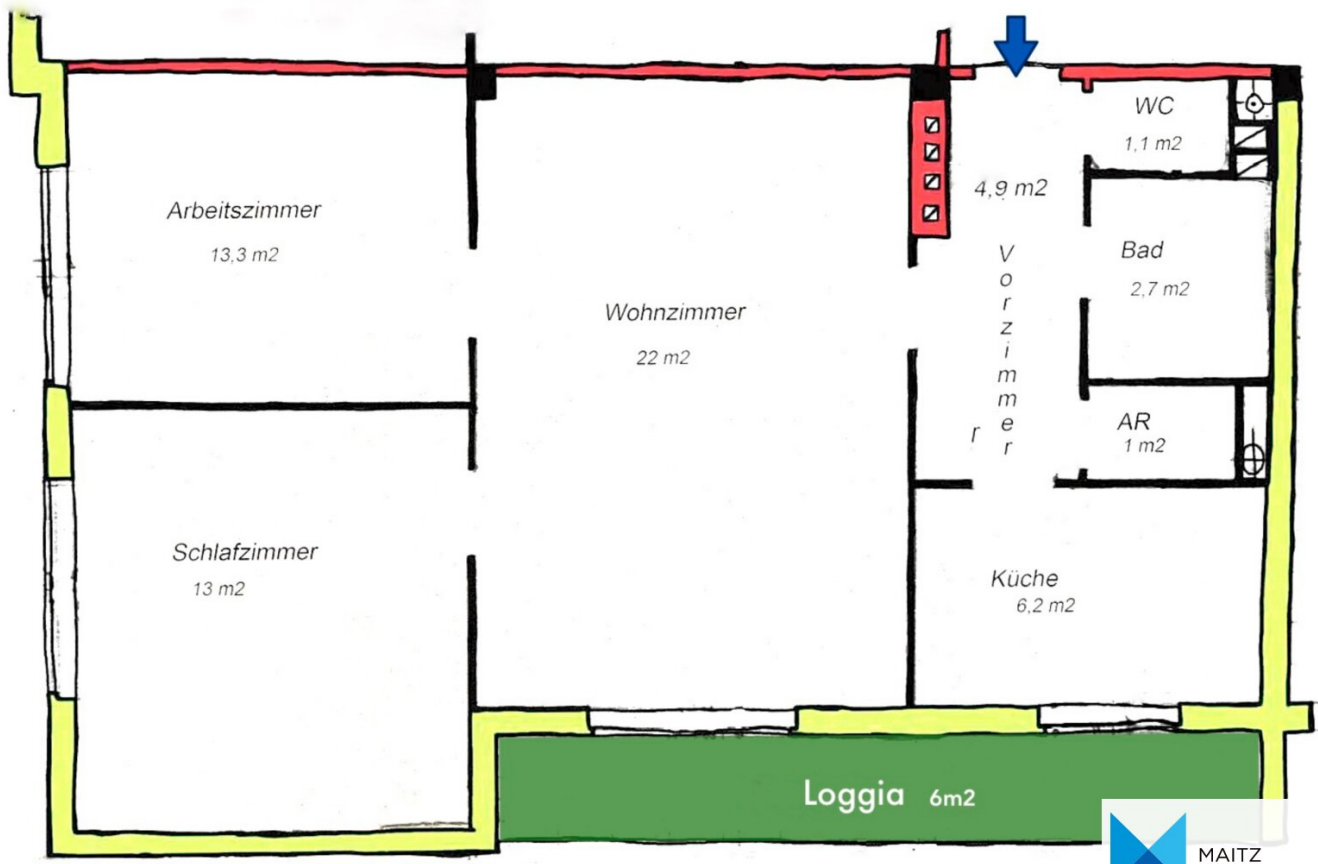


+43 676 733 61 60



office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT



Objektbeschreibung

Bitte nur NICHTRAUCHER

Bitte informieren Sie uns über Ihre berufliche Situation und das aktuelle Haushaltsnettoeinkommen, die Anzahl der Personen im Haushalt und ob Mietbeginn 1.1.2026 für Sie theoretisch möglich wäre.

In 4-minütiger Gehdistanz zum Zentrum von Baden wird diese hübsche 3-Zimmer-Loggiawohnung in einem generalsanierten Neubau zur Miete angeboten. Die Wohnung überzeugt mit hervorragendem Zustand, Ruhelage und hohem Wohnkomfort mit gut dimensionierten Zimmern.

Da es sich um eine Eckwohnung im Haus handelt, genießt man stets helle Wohnräume und tolle Sichtachsen ins Freie (Baumallee vor dem Haus, bewaldete Hügel in der Umgebung).

Darüber hinaus hat die Wohnung im Wesentlichen kein Gegenüber und wartet mit Privatsphäre auf.

2. Liftstock über Hochparterre (somit fast 3. Stock!; Lift startet im Hochparterre, somit nicht barrierefrei)

Der Grundriss erstreckt sich über 64m² zuzügl. 6m²-Loggia, bestehend aus:

- + Vorzimmer
- + großes Wohnzimmer (22m²) mit Zugang zur Loggia
- + 2 weitere Zimmer (jeweils 13 m²)
- + vollmöblierte Küche mit Gasherd, Geschirrspüler, Kühschrank und Fenster zum Balkon
- + Bad mit Dusche, beleuchtetem Spiegelschrank und Kasten
- + separate Toilette
- + Abstellraum mit Miele-Waschtrockner (neuwertiges Kombigerät; Waschen & Trocknen)

Die Zimmer sind mit Parkettböden ausgestattet.

Die Wohnung ist ideal für Alleinstehende oder ein Paar.

Eines der beiden Zimmer sowie die Küche haben keine Türe verbaut! Es gibt somit nur ein Schlafzimmer. Seitens des Vermieters bestehen aber keine Einwände, wenn der Mieter ein Türblatt in den bereits bestehenden (Tür-)Stock einbauen möchte.

Ein **Kellerabteil** (ca. 3m²) wird zur Verfügung gestellt, ein **Fahrradabstellraum** und ein **Wäschetrocknungsraum** können genutzt werden.

Heizung: Fernwärme

Warmwasser: Elektroboiler

Lage:

ca. 4 Gehminuten ins Zentrum von Baden (Rathausplatz)

ca. 5 Gehminuten zur Bahn

Parken:

In umliegenden Objekten eventuell Mietmöglichkeit gegeben; ansonsten Parkmöglichkeit am Ende der Strasse, zwei Häuser weiter oder vor dem Haus.

Vertrag:

Befristung: 5 Jahre

Keine Ablöse; Möbelmiete ist im Preis inkludiert

BITTE NUR NICHTRAUCHER!

Haustiere bitte nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters.

Kosten:

Miete inkl. Bk und USt. wie hier angegeben

zuzügl. monatl. Heizkostenkonto von derzeit: € 51,76 brutto

Strom und Gas extra

Kaution: 4 Bruttomonatsmieten

Mietbeginn ab Jänner 2026 möglich.

Mietvertragsabwicklung findet in Wien statt.

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://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.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.

Tipp: Jetzt auf www.immomarktplatz.at neue Angebote 24 Stunden früher finden!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap