

**EIN ORT DER ZUFRIEDENHEIT - DREI ZIMMER ZWISCHEN  
KURPARK BADEN UND CASINO**

Es gibt Wohnungen, da öffnet man die Türe und weiß sofort eines - hier bin ich zuhause! Die drei Zimmer sind ohne Schnörkel. Ihre Schlichtheit erlaubt Entfaltung in Einrichtung und wohnlicher Ausstattung.

Das offen angelegte Wohn/Esszimmer ist der angrenzenden Terrasse vorgelagert. Es ist großzügig geschnitten und mit seiner gut platzierten Küche der ideale Ort, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu sein.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist seine Lage. Da, wo andere von weit her kommen, um dem Alltag zu entfliehen, machen Sie einfach nur die Haustür auf und spazieren hinaus zum Krafttanken.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren? ...

**Raumangebot und Ausrichtung**

Der Grundriss, nord-westseitig mit freundlichem Raumklima:  
Der gemütliche Wohnraum heißt Sie bereits beim Betreten der Wohnung herzlich willkommen. Die westseitige Loggia liebäugelt mit ihren Besuchern. Die zwei, separat begehbar Schlafzimmer - knapp 16 und etwa 17,5m<sup>2</sup> groß, eines davon wollen Sie vielleicht als Büro nutzen, als Kinderzimmer oder netten Übernachtungsgästen anbieten.  
Ansonsten sind da noch Eingangsbereich, großzügiges Badezimmer und separate Toilette.

**Ausstattung bis Zustand**

Die Küche (90 Grad Kücheneck) ist offen, mit allem, was der Mensch zum Kochen so braucht. Das Badezimmer ist mit Dusche und Waschtischverbau ausgestattet. Vorzimmer (Garderobe) und Flur (Einbauschrank) sind gut organisiert und bieten ausreichend Stauraum. Der Boden, mit leuchtendem, honiggelben Laminat, ist elegant und warm zugleich, Fenster und Terrassentüre sind aus Kunststoff. Isolierglas und Fernwärme sorgen energieeffizient für wohlige Wärme. Anschlüsse für Telekabel und Telefon sind vorhanden.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 09-2015  
Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 42, Klasse B, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,77

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Im 2. Stock des Gebäudes Kaiser Franz-Ring 10. Interessant und begehrte ist die Lage auf Höhe Casino und Kurpark, samt Strauß-Denkmal und Undine Brunnen.

Die Fußgängerzone überrascht immer wieder mit ihrem gemütlichen Flair, die attraktive Römertherme, ebenfalls nur wenige Minuten vom der Wohnung entfernt, ist immer einen Besuch wert.

**Recherche zum Umfeld**

VERKEHR - Endstation Badner Bahn am Josefsplatz - nur 5 min durch die Fußgeherzone und dann stressfrei bis ins Wiener Stadtzentrum.  
Weiterführender Knotenpunkt: Bahnhof Baden

EINKAUF - wenn sie mögen, direkt in der Fußgängerzone!

Supermarkt, Post, Bank, Trafik und vieles mehr...

Charmanter kann die tägliche Nahversorgung nicht stattfinden - aber nicht nur Lage, sondern auch Angebot der Fußgängerzone können überzeugen.

**BILDUNG / GESUNDHEIT -**

Schulen, Kindergärten, etc., bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.  
Gute ärztliche Versorgung im gesamten Umfeld.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

In der Gesamtmiete (1.100,00) sind die derzeitigen Haus-Betriebskosten sowie die Liftkostendie Kosten für Heizung und Warmwasser inkludiert.

Nebenkosten bei Anmietung insgesamt 5.470,91. Zusammengesetzt aus Kautio-

**Ansprechpartner:**  
**Marieluise Engelmann**  
**Tel: 0664 857 757 1**  
**Mail: FELIX@felix.immobiliens**

<b>ObjektNr:</b>	21 4197
<b>Ort:</b>	2500 Baden
<b>Nähe:</b>	Kurpark, Casino
<b>Wohnfläche:</b>	108m <sup>2</sup>
<b>Loggia:</b>	8m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WCs:</b>	1

<b>Miete brutto:</b>	EUR 995
<b>Miete netto:</b>	EUR 695,77
<b>Miete netto/m<sup>2</sup>:</b>	EUR 6,44
<b>10% USt:</b>	EUR 90,45
<b>Betriebskosten netto:</b>	EUR 208,78
<b>Heizkosten:</b>	EUR 105
<b>Gesamtkosten:</b>	EUR 1.100
<b>Kaution:</b>	EUR 3.300
<b>Vermittlungshonorar:</b>	EUR 2.170,91

<b>Mietdauer:</b>	4++
<b>verfügbar:</b>	sofort

<b>Zustand Objekt:</b>	sehr gut
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Zustand Haus:</b>	sehr gut
<b>Geschoßanzahl:</b>	EG + 4
<b>Stockwerk:</b>	2. Stock
<b>Lift:</b>	vorhanden
<b>Himmelsrichtung:</b>	Nord-West

<b>HWB-Wert:</b>	42kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB-Klasse:</b>	B
<b>GEE-Wert:</b>	1,77

<b>Lage:</b>	zentrale Lage
<b>Lärmbelästigung:</b>	kaum
<b>Verkehrsanbindung:</b>	gut

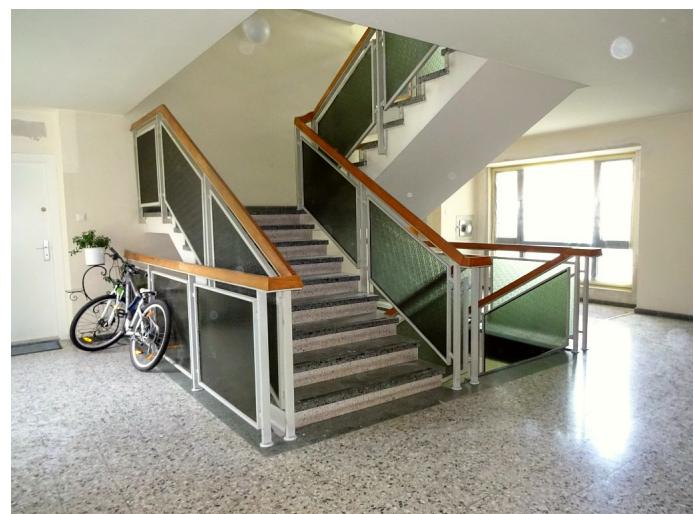
**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**



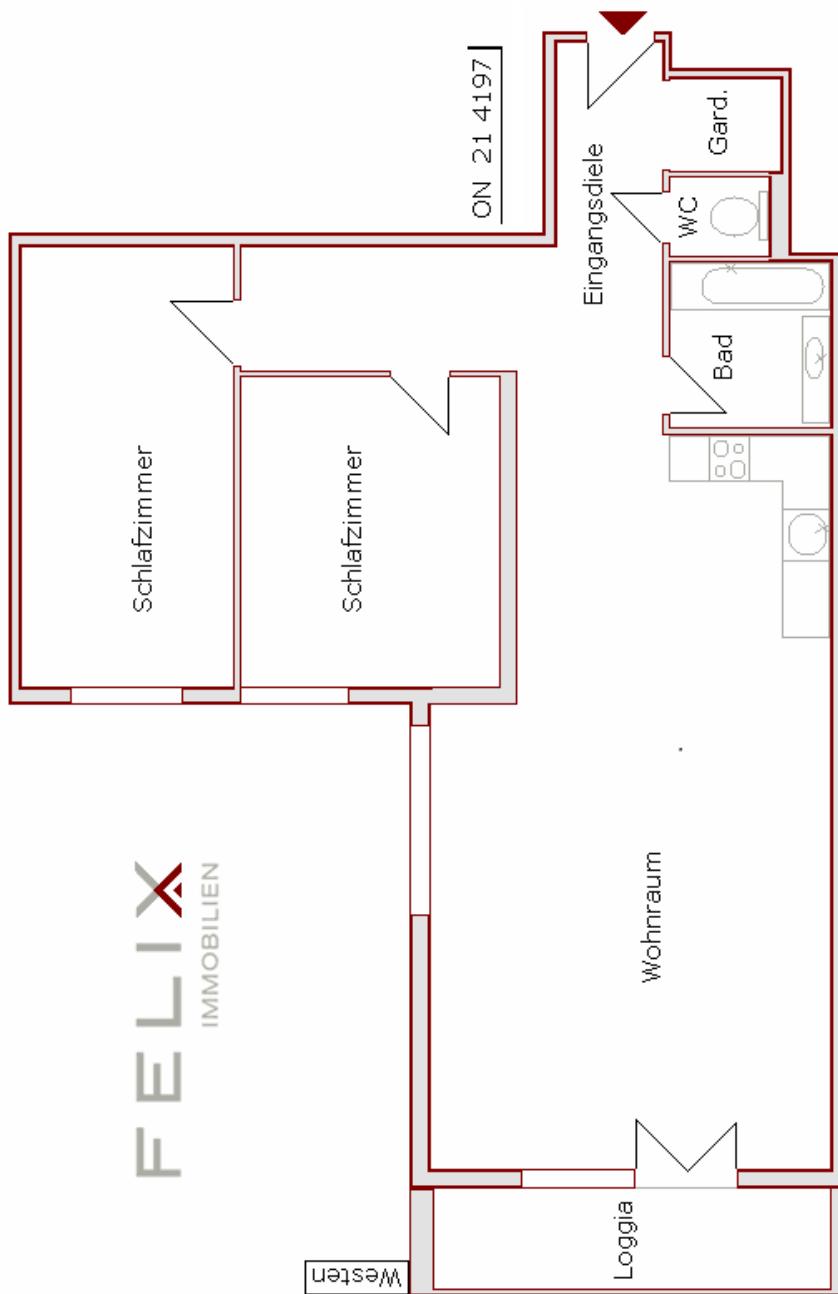
**Fotos zu Immobilie 21 4197**

**EIN ORT DER ZUFRIEDENHEIT - DREI ZIMMER ZWISCHEN  
KURPARK BADEN UND CASINO**









**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4197**

**EIN ORT DER ZUFRIEDENHEIT - DREI ZIMMER ZWISCHEN  
KURPARK BADEN UND CASINO**

