

# Exposé

**Erdgeschoßwohnung in Baden bei Wien**

**3 Zi Wohnung mit Eigengarten**



**Objekt-Nr. OM-411087**

**Erdgeschoßwohnung**

Vermietung: **1.390 € + NK**

Ansprechpartner:  
0660 14008 07

Helenenstrasse  
2500 Baden bei Wien  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	5.000 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ab 01.02.2026 eine einzigartige 3-Zimmer-Wohnung Erdgeschosswohnung mit Garten im charmanten Kurstadt Baden. Miete (inkl. Betriebskosten): 1.390 Euro monatlich.

Mit einer idealen Größe von ca. 78 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung hervorragend für Paare und Familien. Ein besonderes Highlight ist der weitläufige, große Eigengarten zur Alleinnutzung sowie die fast 20 m<sup>2</sup> große, überdachte Terrasse – Ihre private Oase zum Entspannen und Genießen.

Die Wohnhausanlage aus dem Baujahr 2000 präsentiert sich modern, sehr gepflegt und in einwandfreiem und trockenen Zustand.

Die durchdachte Raumaufteilung im Überblick:

- + Vorraum
- + Badezimmer: Ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.
- + Separates WC
- + Praktischer Abstellraum
- + Schlafzimmer 1
- + Schlafzimmer 2
- + Wohnzimmer mit Essbereich: Der Mittelpunkt des Lebens, inklusive Zugang zu Terrasse und Eigengarten.
- + Küche: Eine hochwertige DAN-Einbauküche mit allen vor einem Jahr neu angeschafften Markengeräten (E-Herd, Backrohr, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination).
- + Großzügiger Keller: Ca. 15 m<sup>2</sup> zusätzlicher Stauraum.
- + Moderner Tunnelholzkamin
- + Garten 350m<sup>2</sup> alleinnutzung
- + Fahrradabstellraum
- + Kinderwagenabstellraum

Komfortable Details:

- + Alle Fenster sind mit Rolläden und Fliegengittern ausgestattet.
- + zusätzlich Sicherheitsschloss
- + Ein Personenaufzug ist im Haus vorhanden.
- + Parken: Zwei private Parkplätze inklusive

Haustiere: Nach Absprache erlaubt.

Heizung: Beheizung mittels Fernwärme.

Verkehr: Eine Bushaltestelle (Linien 306/308 alle 15 Min.) befindet sich nur wenige Meter vom Haus entfernt. Bahnhof Baden, Autobahnanschluss und die Straßenbahn sind ebenfalls schnell erreichbar.

Alltag: Das Stadtzentrum mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

Konditionen:

Miete (inkl. Betriebskosten): 1.390 Euro monatlich.

inkl 2 privat Parkplätze

Beziehbar ab: 1. Februar 2026.

Besichtigungen sind daher nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. O66O 14O O8O  
7

## Ausstattung

Einbauküche, Vollmöbliert, Badewanne, Gartennutzung

Rollstuhlgerecht, Personenaufzug

350m<sup>2</sup> Eigengarten - alleinnutzung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

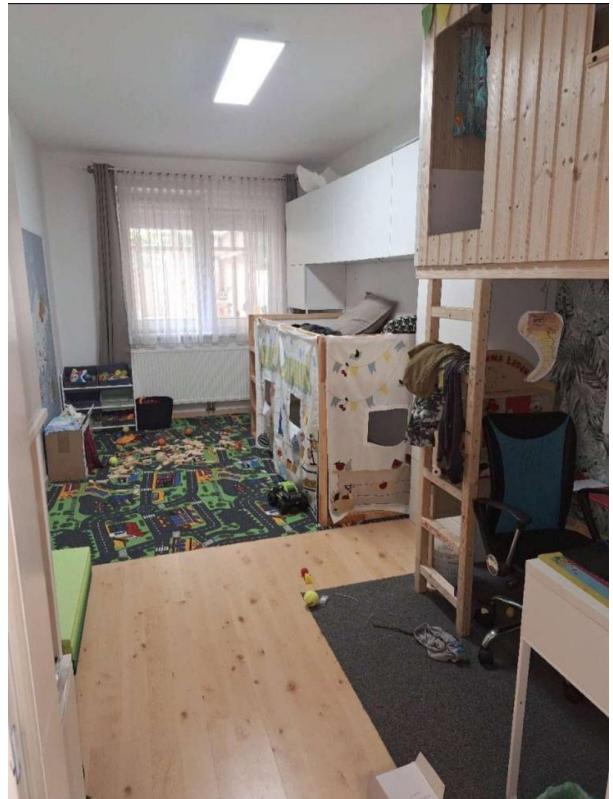
Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

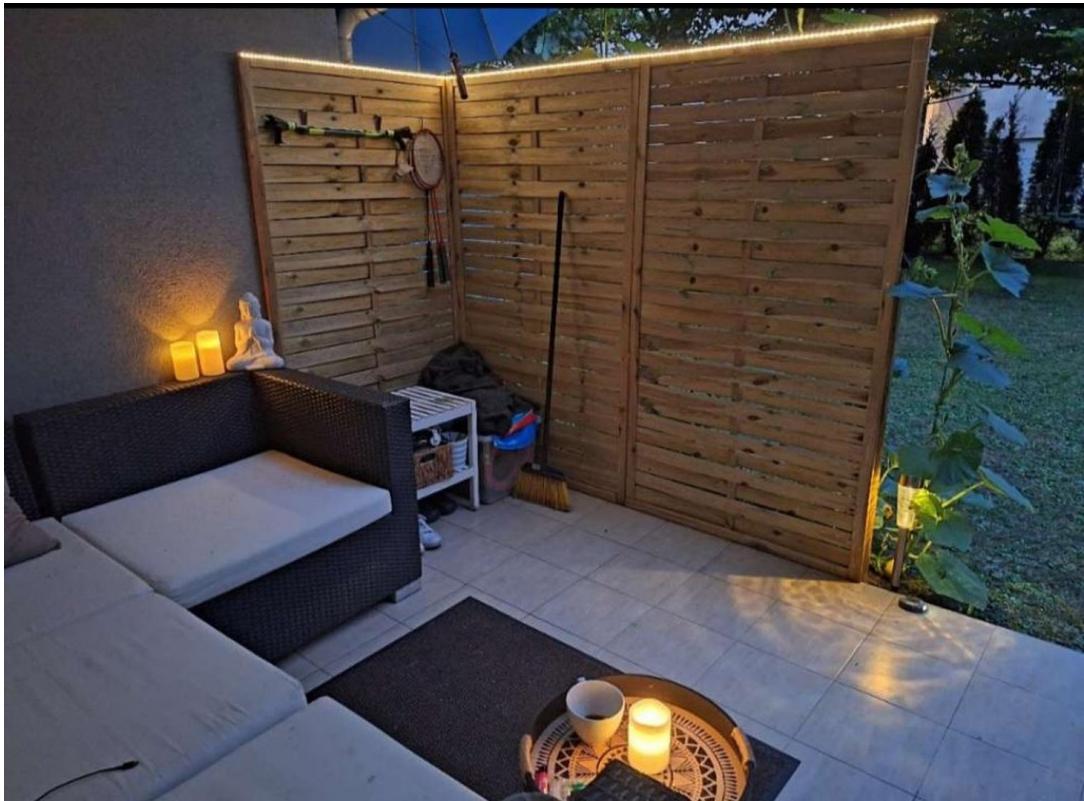
### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



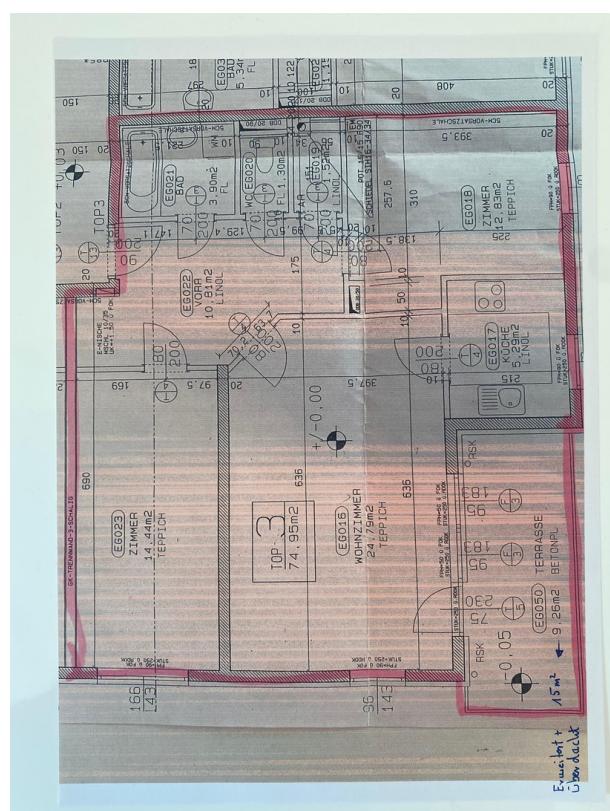
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

