Zinshaus in Baden bei Wien - Sichern sie sich Ihr Renditeobjekt



Objektnummer: 310318

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferdinand Pichler-Gasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 51 44 162

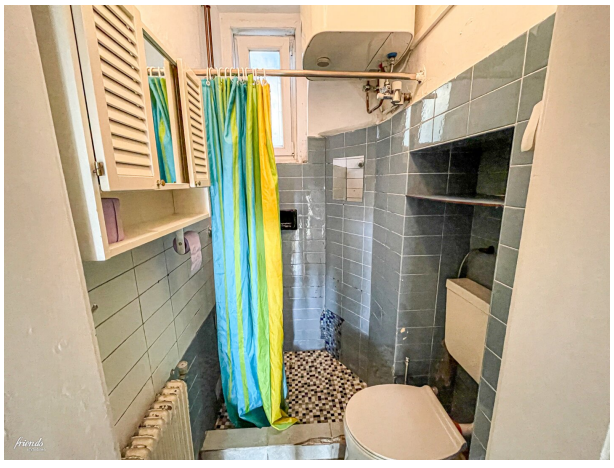
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























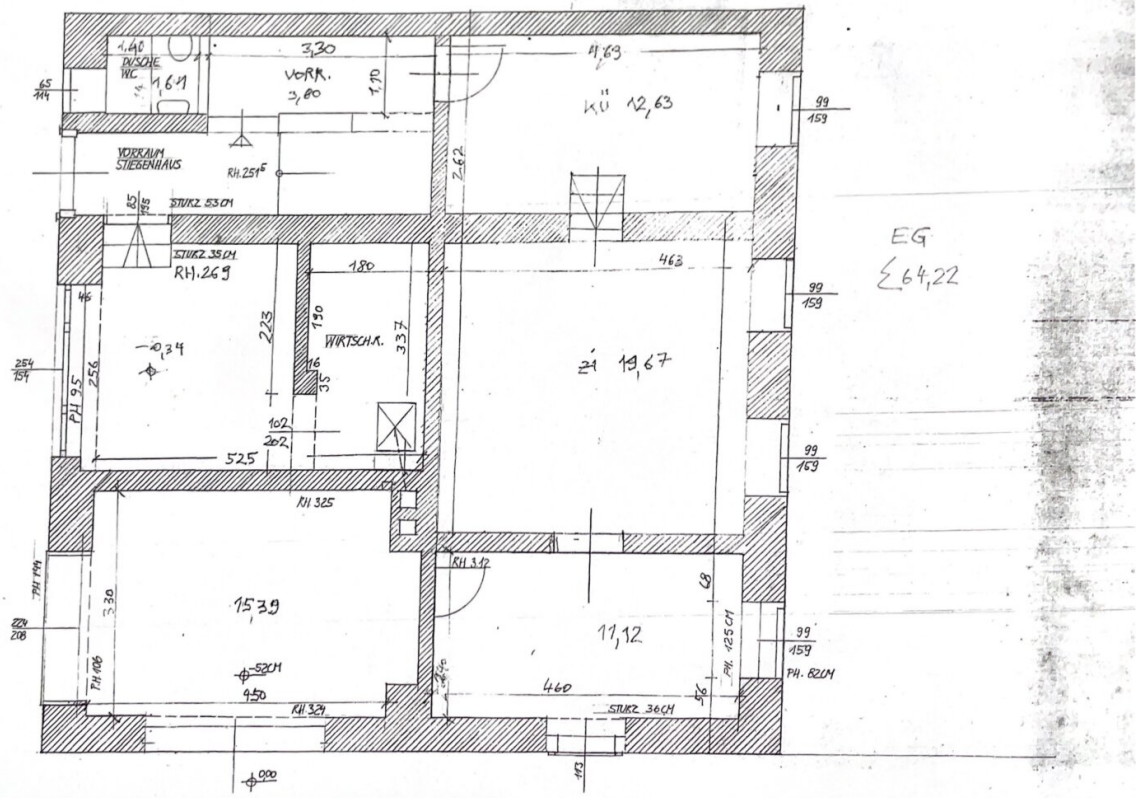









KOHLEN
Ausfahrt
freihalten!


1,40
DUSCHE
WC
1,61
3,30
VORR.
3,80
1,10
VORRAUM
STIEBENHAUS
RH.251
STUKZ 53CM
STUKZ 35CM
RH.269
0,34
223
190
WIRTSCH.R.
337
180
16
35
102
202
525
RH 325
1539
330
PH 106
52CM
950
RH 324
000
41,63
K.Ü 12,63
262
463
19,67
RH 312
1112
68
PH. 125 CM
460
STUKZ 36CM
96
PH. 82CM
113
65
144
99
159
254
154
PH 95
256
229
208
PH 144
EG
Σ 64,22

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein im Jahr **1900** erbautes, kleines Zinshaus in Baden!

Die Grundstücksgröße beläuft sich auf: ca. **346 m²**, wobei ein kleiner Teil hinter dem Haus begrünt ist und als Allgemeinfläche genutzt wird.

Das Haus verfügt über **3 Wohnebenen und eine Lagerfläche**, welche sich wie folgt aufteilten:

Top 1 - ca. 64,14m² (EG - befristet vermietet)

Top 2 - ca. 81,36m² (1.OG - befristet vermietet)

Top 4 - ca. 52,52m² (2.OG - befristet vermietet)

Lager - ca. 120m² (vermietet mit 3 monatiger Kündigungsfrist)

Hinsichtlich der Flächenangaben beziehen wir uns auf die Angaben des Eigentümers

Der **Jahresnettoertrag beläuft sich auf € 19.498,00**.

Mietverträge der vermieteten Wohnungen/Lager liegen auf.

Lage:

Baden ist nicht nur als Kurstadt bekannt, sondern bietet auch eine hohe Lebensqualität mit einer malerischen Altstadt, zahlreichen Grünflächen und einem vielfältigen kulturellen Angebot. Die Nähe zur pulsierenden Metropole Wien macht die Stadt besonders attraktiv und sorgt für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – in unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle, der Bahnhof und die Straßenbahnstation, die eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden bieten. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt, denn in der Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Polizei <500m
Post <750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.250m
Straßenbahn <250m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap