

Charmantes Zinshaus in Badens Fußgängerzone



friends
immobilien

Objektnummer: 310389

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1945
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	235,71 m ²
Nutzfläche:	458,39 m ²
Lagerfläche:	63,74 m ²
Verkaufsfläche:	140,01 m ²
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	325,25 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ulrike List

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500, Baden











2500 Baden

TOP 1

OG



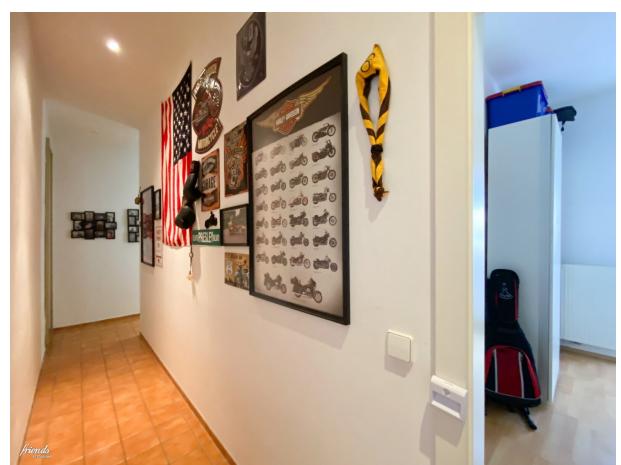
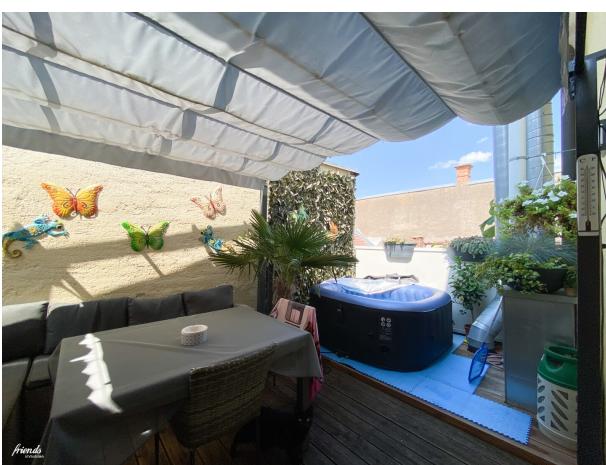
BESTLIST IMMOBILIEN

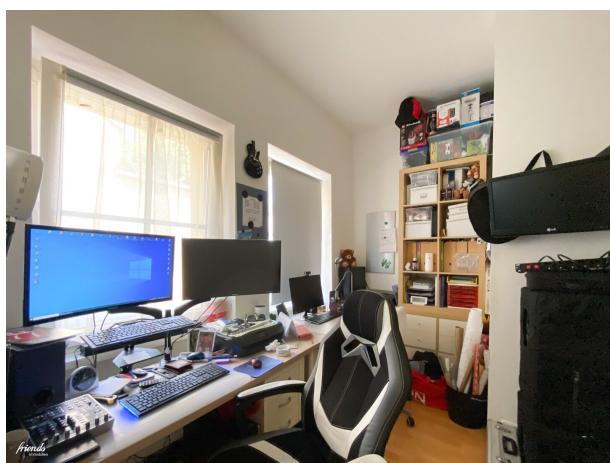




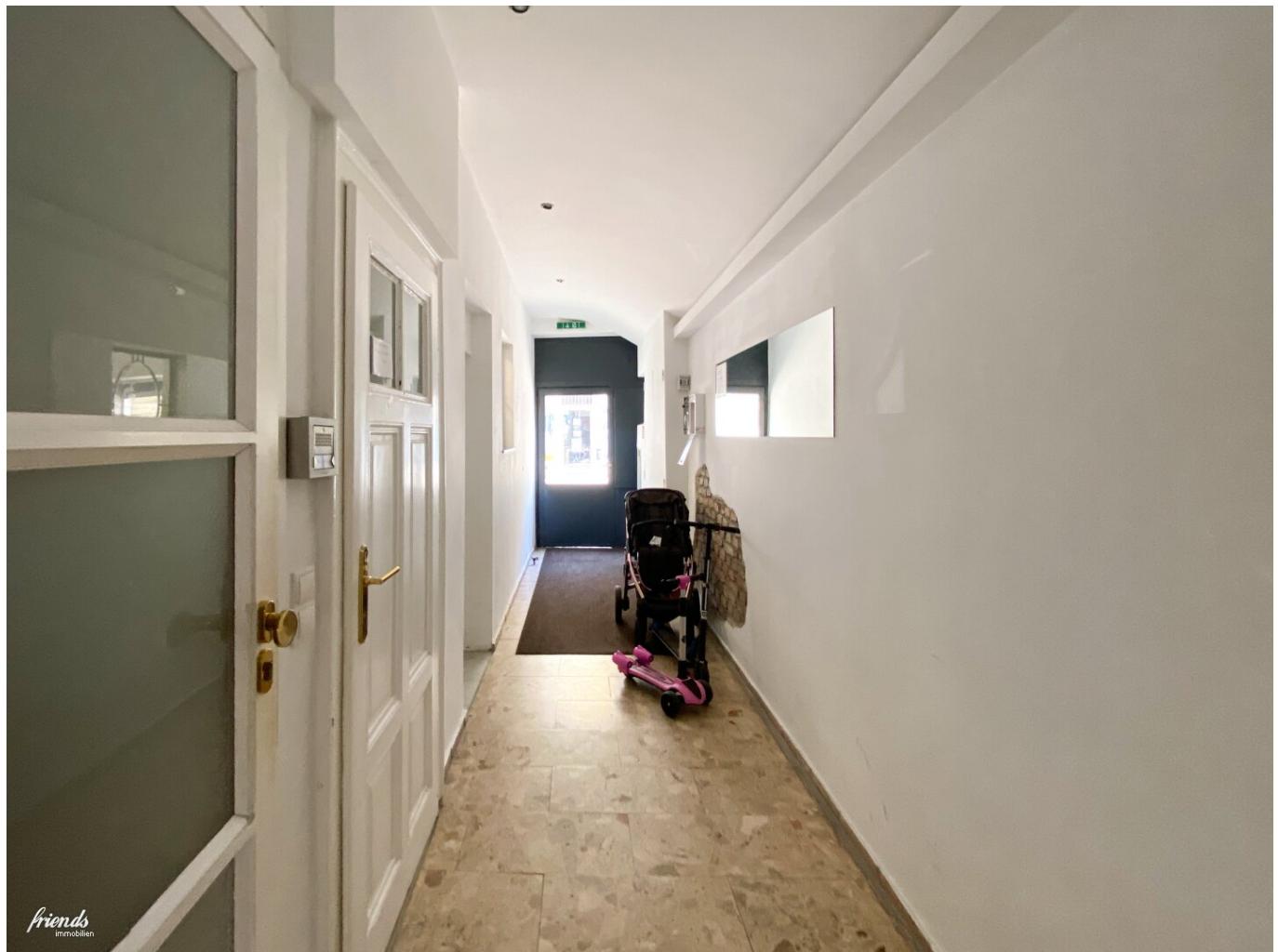












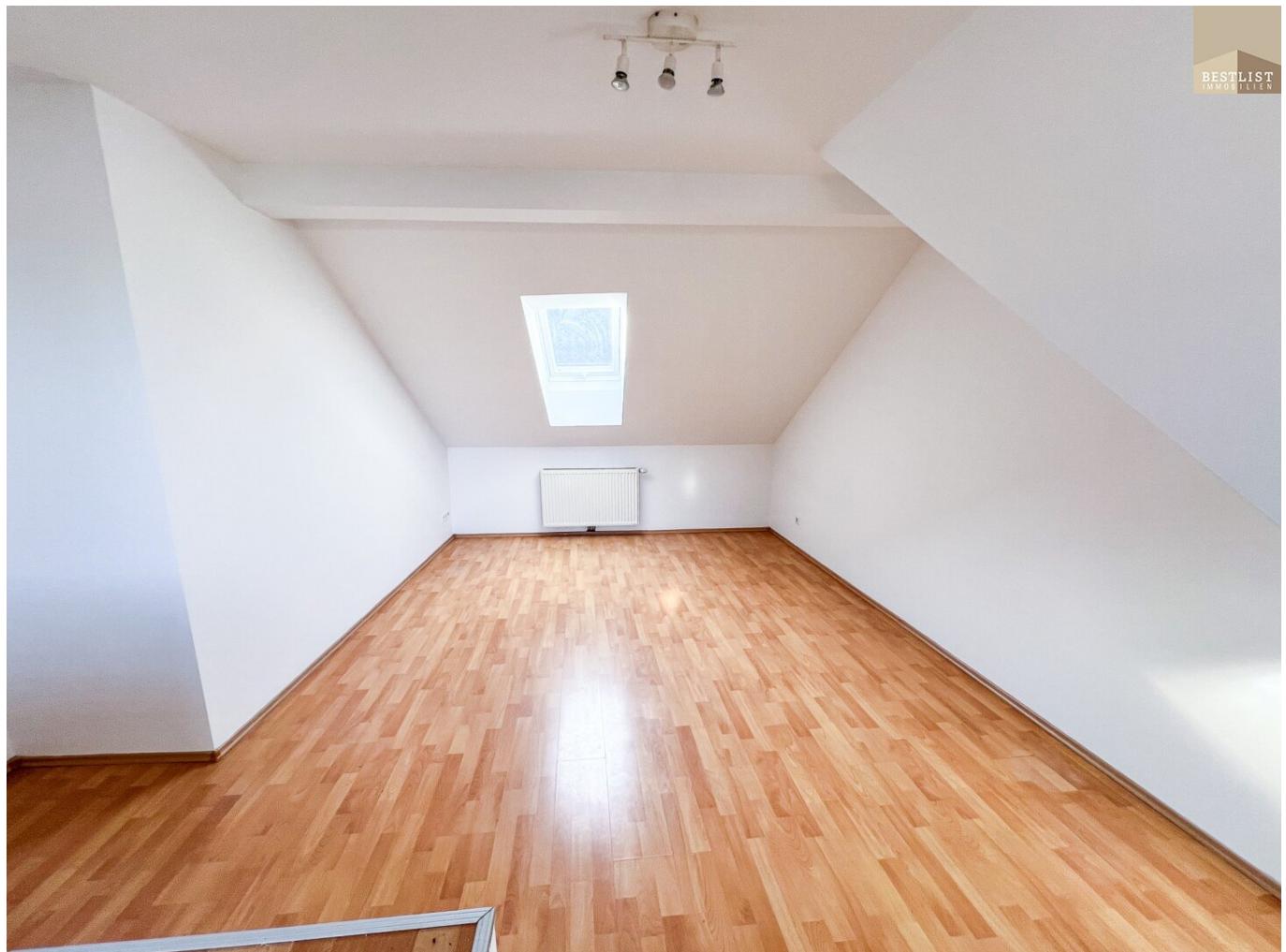
friends
immobilien



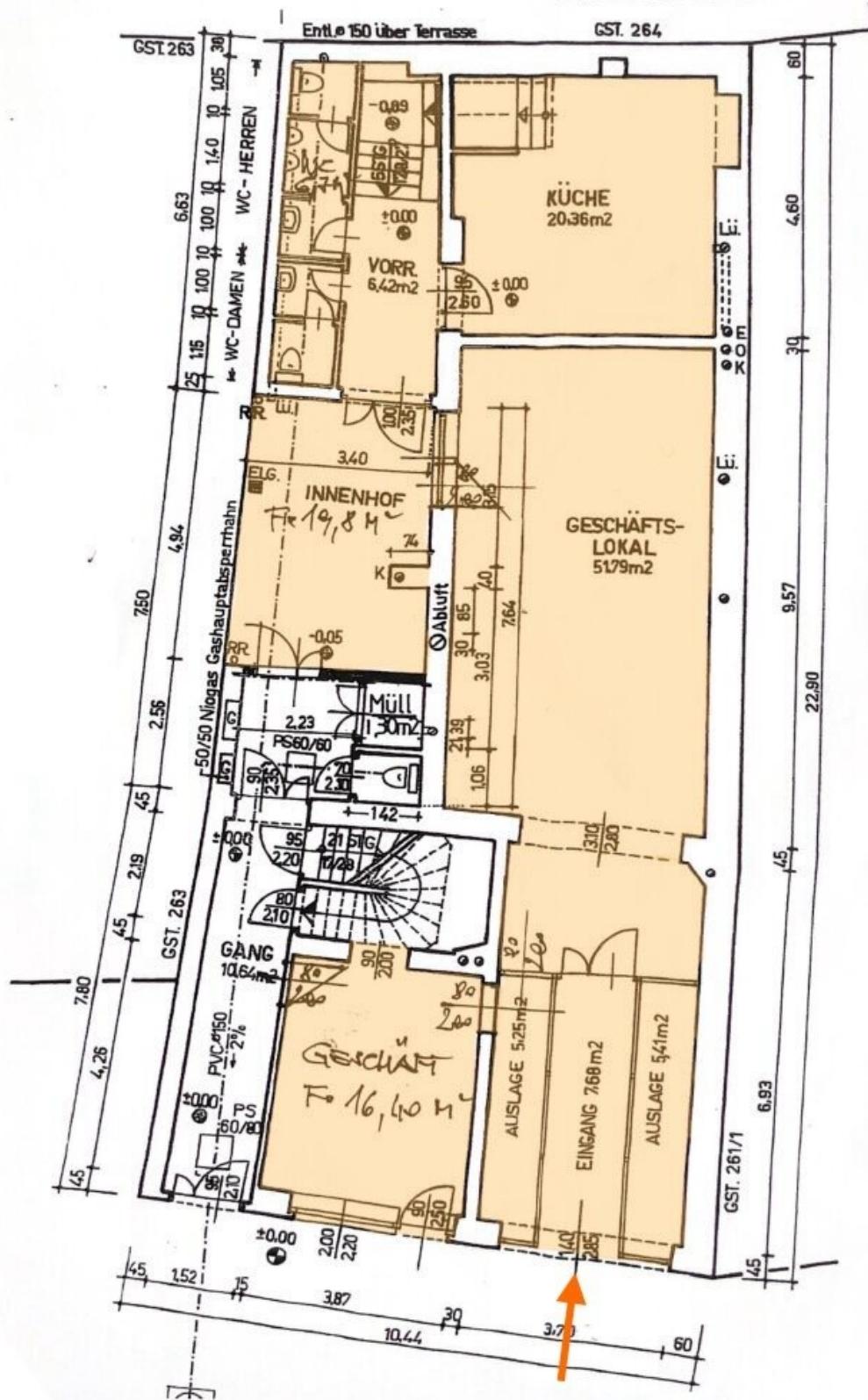
friends
immobilien



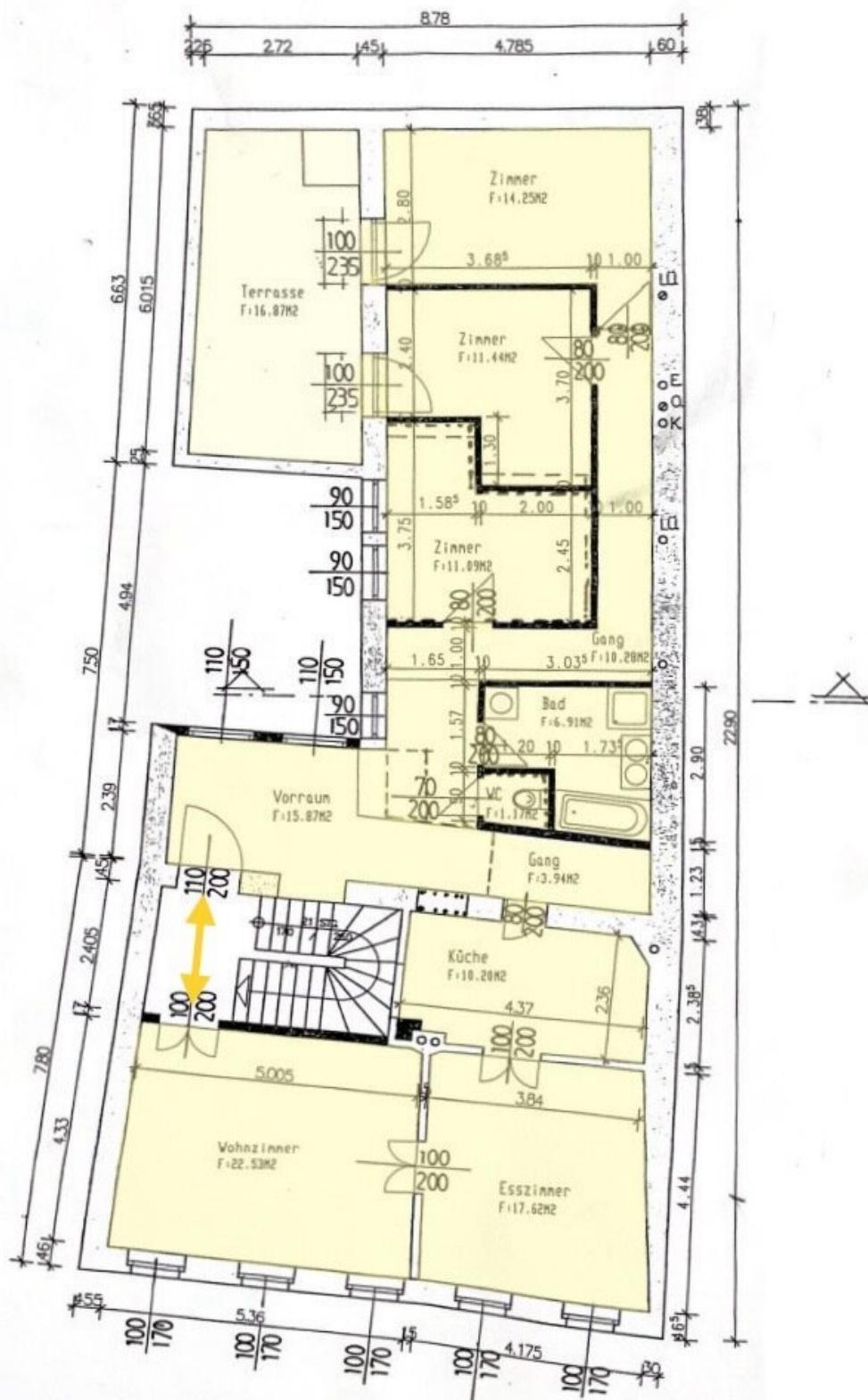




ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS
M 1:100



DACHGESCHOSS
M 1:100

Brandschutz F90
Aussen
KZM Putz
Heraklith

Aufklappung

~~GAUBEN.~~

RIGIPS F 30
LAJTUNG I.
WARMEDAMMG.
ZIEGELW. Bestand

6.25⁵
Terrasse
C. 20.000

Küche
F: 9.39Hz

Zinner
F:25.26Hz
22,80 m2

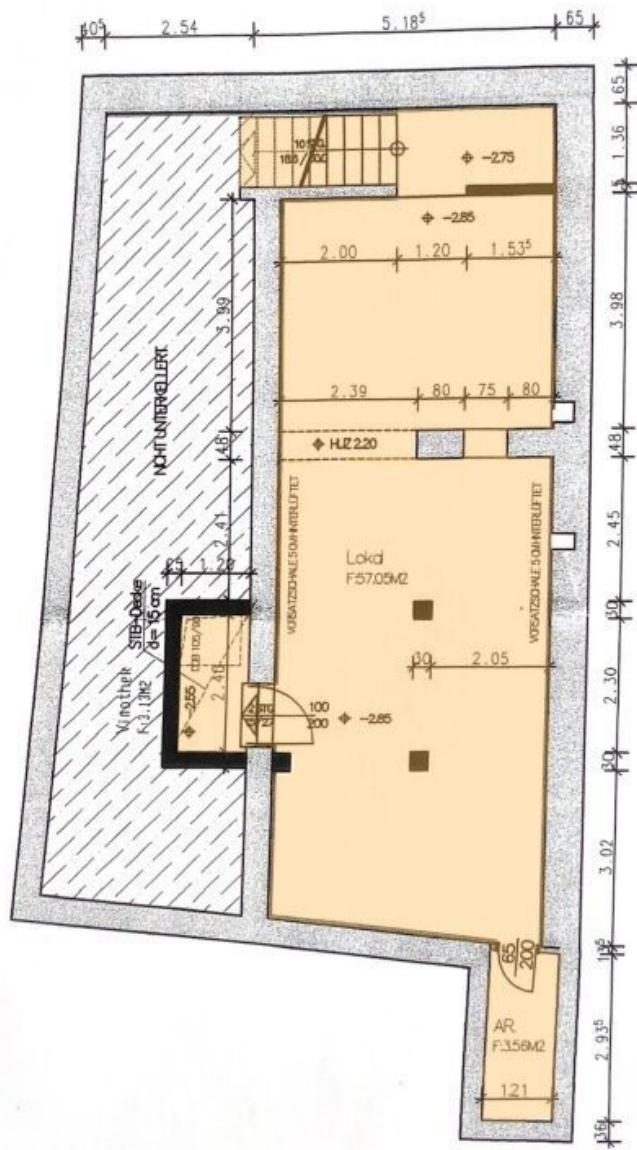
Zinner
F.12.2482
0,00 m2

91 40 4.07 10 90 1.33 4 4.28 29

friends
immobilien

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS
M 1:100

isch
 cord
 er
 1
 spieler 3750 W
 isch
 1KältemittelR 404 A
 stach
 stach
 rank
 rank R 404 A
 lufofen 2550 W
 stach
 zedbedien
 ement
 rd 32,7 kW auf E-Gelen 1800 W
 zette 5 kW
 stach
 1Kältemittel R 404 c
 ord
 zord
 zord
 stach
 aulement behakt
 zdenment
 plote
 G 1Kältemittel R 404 A
 -Minerweland 1800 W
 -Geschnibrouse



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses charmante Zinshaus in der Fußgängerzone von Baden bei Wien. Dieses Altbaugebäude bietet sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungsmöglichkeiten.

Allgemeine Informationen:

Das Zinshaus verfügt über ein Geschäftslokal im Erdgeschoss, eine Wohnung im Obergeschoss und eine weitere Wohnung im Dachgeschoss. Im Keller befindet sich ein ehemaliges Lokal, welches aktuell als Lagerfläche genutzt wird. Die beiden Wohnungen und das Geschäftslokal sind derzeit vermietet. Wohnungseigentum ist nicht begründet. Genauere Informationen zu den einzelnen Einheiten finden Sie bei den Unterpunkten Geschäftslokal, Top 1 und Top 2.

Im Jahr 2004 haben Umbauarbeiten im Haus stattgefunden sowie der DG-Ausbau. Die Immobilie verfügt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2006. Im Jahr 2013 wurde die Immobilie saniert (laut Eigentümerangabe).

Die Liegenschaft weist eine Grundfläche von 212 m² (laut Grundbuch) und eine Nutzfläche von ungefähr 458 m² auf.

Folgende **Flächenwidmung** und **Bebauungsvorschriften** liegen vor:

- Flächenwidmung: BK - 6 WE
- Bebauung: 60, g, 6-9

Ebenso machen wir darauf aufmerksam, dass sich die Liegenschaft in der Schutzzone befindet. Gerne stehen wir Ihnen diesbezüglich für genauere Informationen zur Verfügung.

Geschäftslokal:

Das Geschäftslokal im Erdgeschoss bietet eine großzügige Nutzfläche von ca. 121 m². Diese erstreckt sich über drei geräumige Zimmer, einen Innenhof mit ansprechendem Glasdach, einen Vorräum und eine Toilettenanlage.

Zusätzlich verfügt das Geschäftslokal über einen einladenden Eingangsbereich (7,68 m²), eine attraktive Auslagenfläche (10,82 m²) und eine große Lagerfläche von ca. 64 m² im Keller.

Die derzeitigen Mieter werden die Geschäftsräume bis Ende des Jahres nutzen. Anschließend stehen die Räumlichkeiten im Erdgeschoss zur neuen Vermietung oder Eigennutzung zur Verfügung.

Top 1:

Diese großzügige Wohnung erstreckt sich über das gesamte Obergeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 125 m². Die Fläche verteilt sich auf einen Vorräum, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche, ein Bad, ein separates WC und drei weitere Zimmer. Zur Wohnung gehört auch eine großzügige Terrasse.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorräum, von dem aus mehrere Zimmer zentral erreichbar sind.

Das gut ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, einen Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat untergebracht.

Die drei Zimmer können vielfältig genutzt werden, beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Zwei der Zimmer bieten direkten Zugang zur Terrasse.

Von der Küche aus gelangen Sie in das Esszimmer, das wiederum ins Wohnzimmer führt. Wohn- und Esszimmer bieten durch ihre großzügige Fläche ausreichend Platz für eine komplette Wohn- und Esszimmereinrichtung, wobei noch genügend Freiraum verbleibt.

Top 2:

Diese Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über eine ca. 23 m² große Terrasse. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 110 m². Die Fläche verteilt sich auf einen Vorräum, ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Bad, ein WC, einen Abstellraum und vier weitere Räume, die vielseitig genutzt werden können.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Vorräum, von dem aus mehrere Räume zentral zugänglich sind. Rechts befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Abstellraum. Auf der linken Seite befindet sich die Küche, von der aus man in den großzügigen Wohn-/Essbereich gelangt. Von hier aus gelangt man in das Bad und ein weiteres Zimmer.

Das derzeitige Jahreseinkommen (netto) beträgt € 38.472,-, woraus sich eine Bruttoanfangsrendite von 3,2 % ergibt. (laut Eigentümerangaben).

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!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <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