Charmantes Zinshaus in Badens Fußgängerzone



Objektnummer: 310389

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1945
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	235,71 m²
Nutzfläche:	458,39 m²
Lagerfläche:	63,74 m²
Verkaufsfläche:	140,01 m²
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 46,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	325,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden


G4 CONCEPT
29
27
31
friends
immobilien


2500 Baden
GESCHÄFTSLOKAL
EG
BESTLIST IMMOBILIEN










VORSICHT
GLASSCHEIBE!




2500 Baden
LAGER
UG
BESTLIST IMMOBILIEN








2500 Baden
TOP 1
OG
BESTLIST IMMOBILIEN






Gold Dollar






Coshida
KATZENSTREU
ULTRA WEISS
friends
immobilien


friends

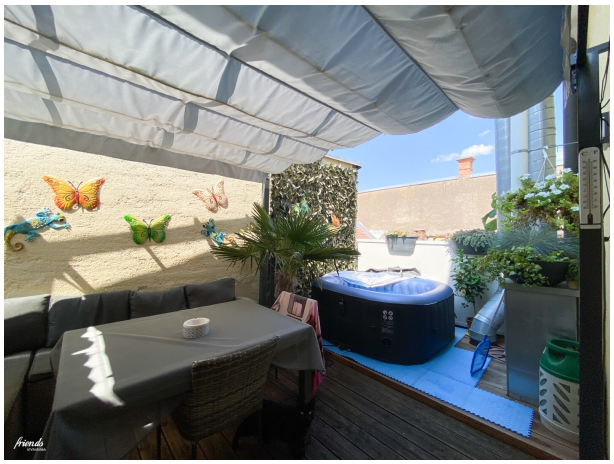

friends





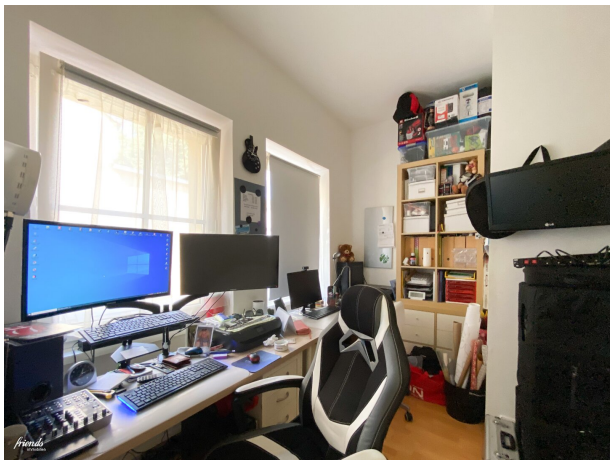



Bazooka
PASTA
















2500 Baden
ALLGEMEINFLÄCHE
BESTLIST IMMOBILIEN









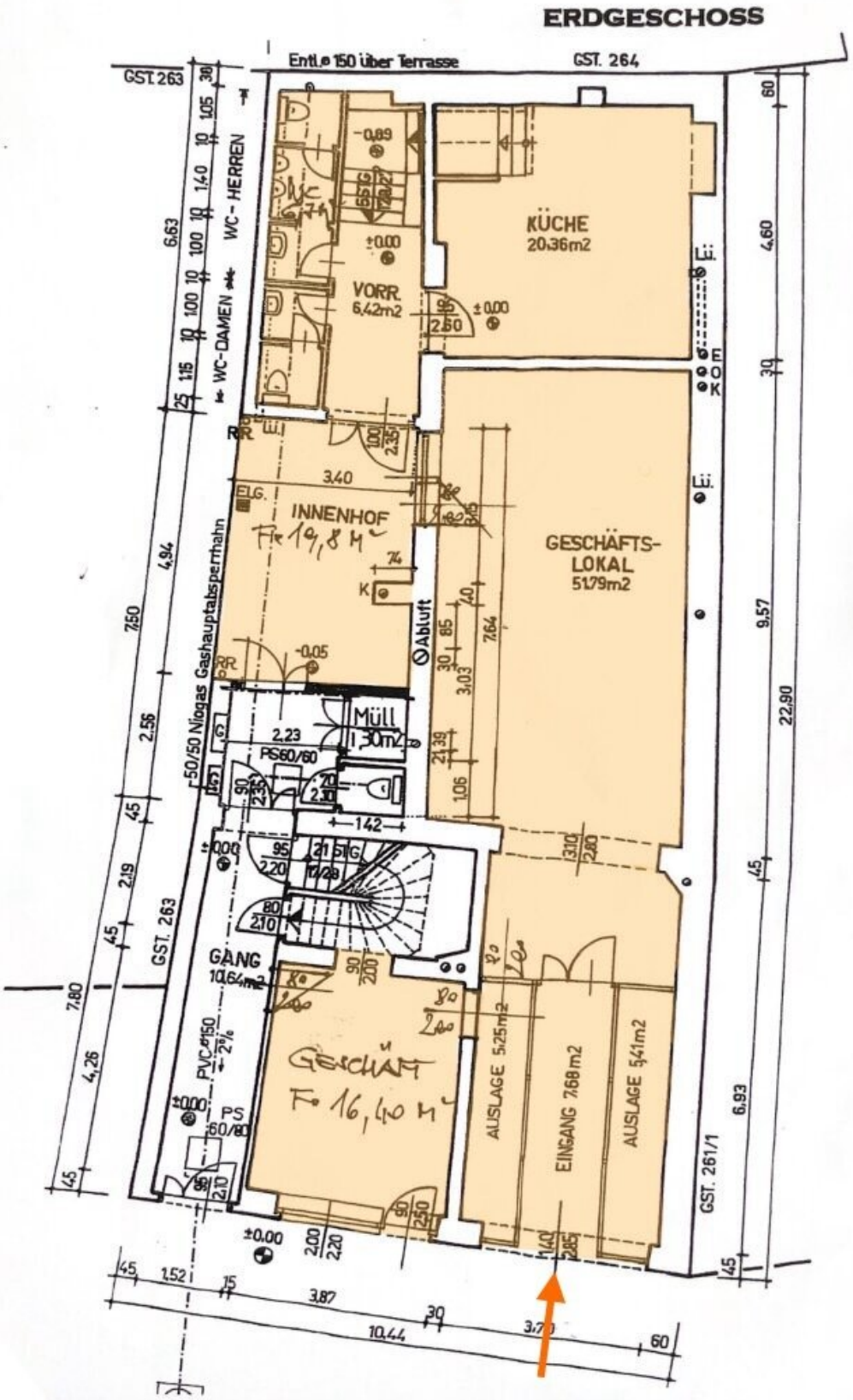




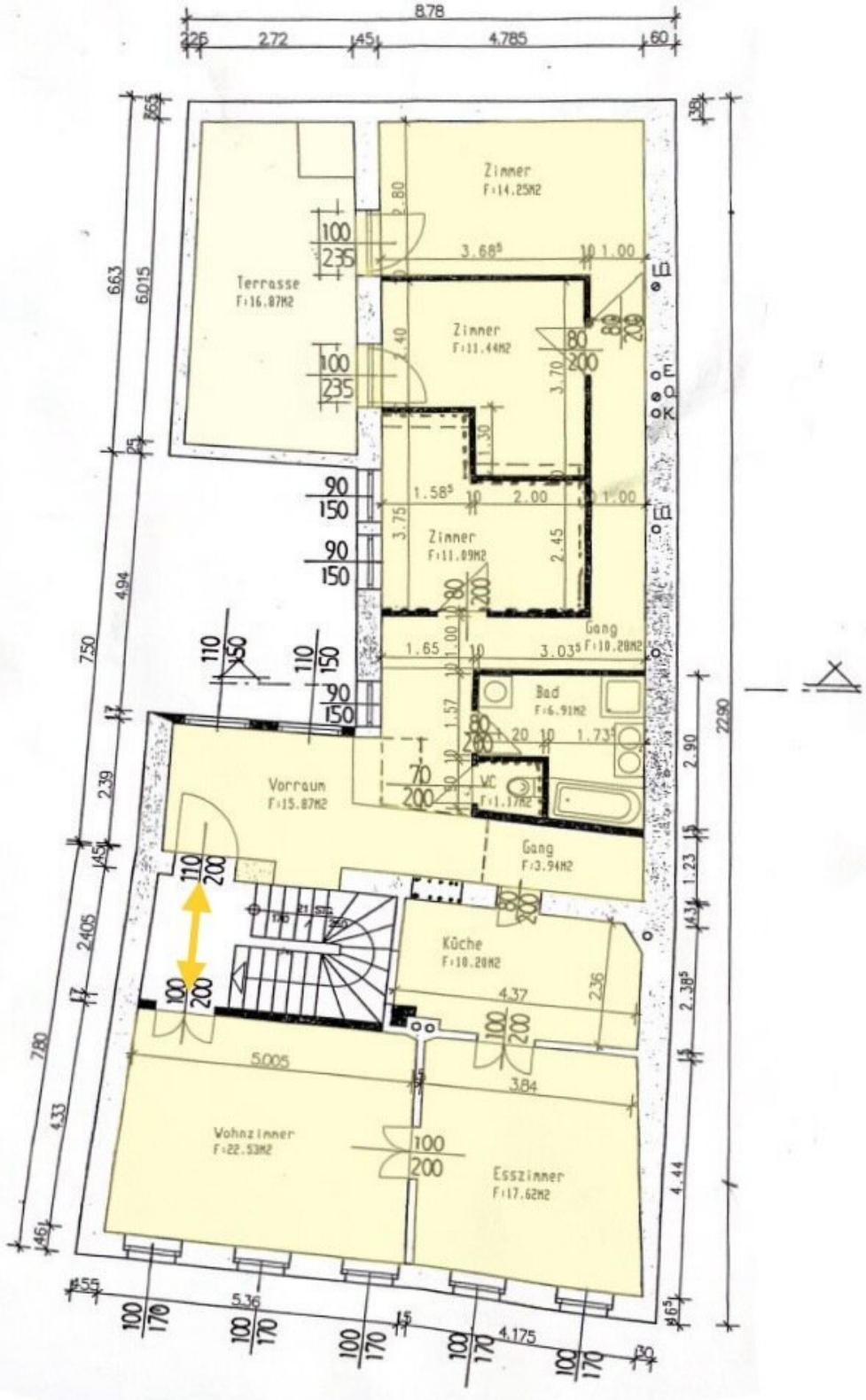


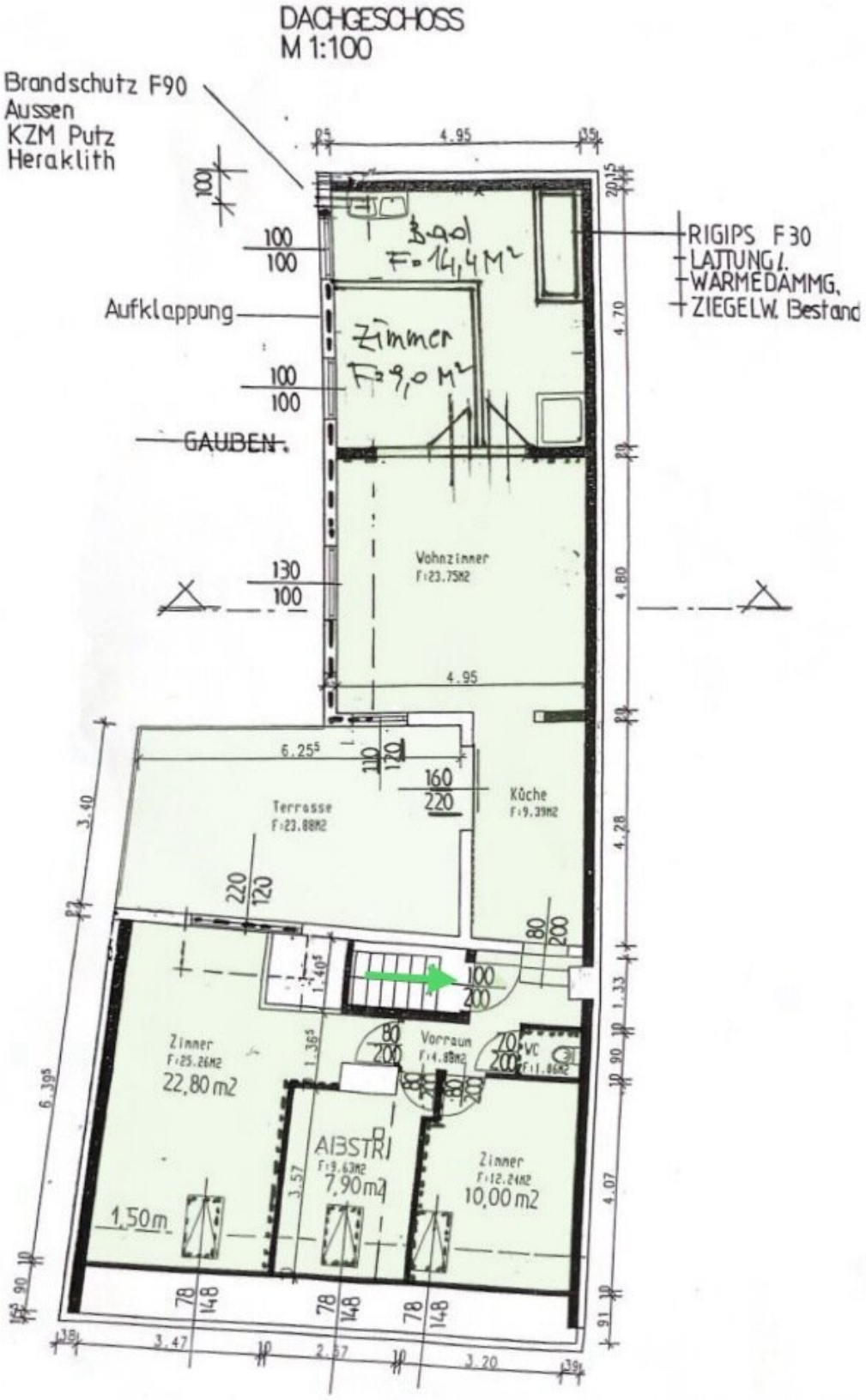




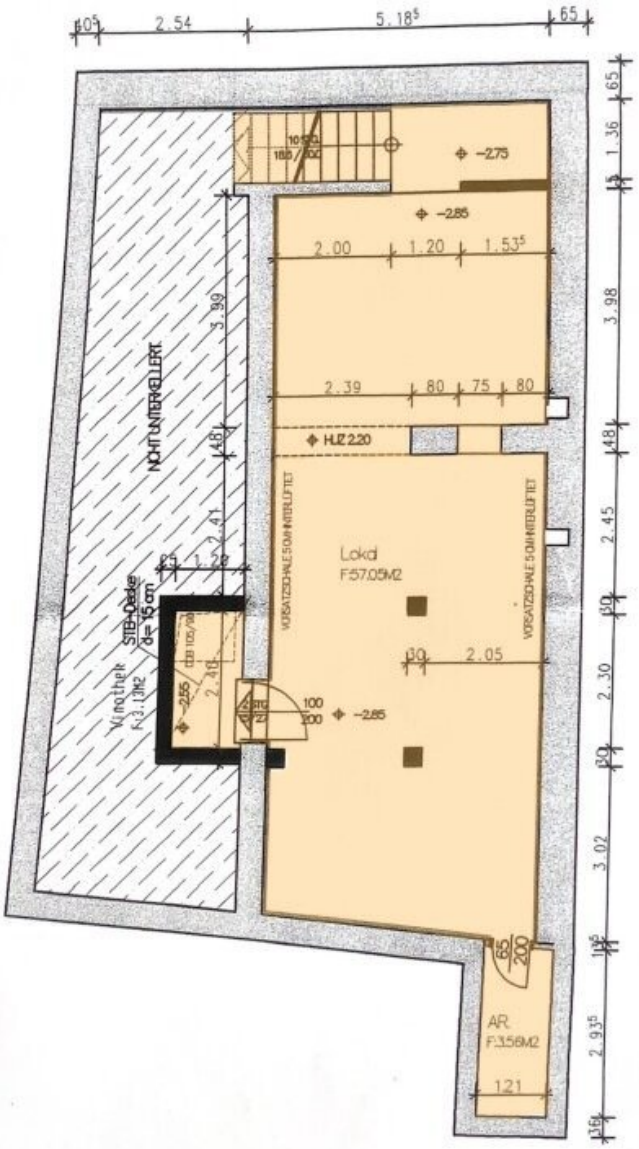

ERDGESCHOSS
GST. 263
Entl.ø 150 über Terrasse
GST. 264
WC-HERREN
WC-DAMEN
KÜCHE
20,36m2
VORR.
6,42m2
INNENHOF
ca. 19,8 m²
GESCHÄFTS-
LOKAL
51,79m2
Abluft
50/50 Niogas Gashauptabsperrhahn
Müll
1,30m2
PS60/60
GANG
10,64m2
GST. 263
Geschäft
ca. 16,40 m²
AUSLAGE 5,25m2
EINGANG 7,68m2
AUSLAGE 5,41m2
GST. 261/1
PVC ø150
2%
PS
60/80
±0.00
22,90
10,44

OBERGESCHOSS
M 1:100




DACHGESCHOSS
M 1:100
Brandschutz F90
Aussen
KZM Putz
Heraklith
RIGIPS F30
LATTUNG I.
WÄRMEDÄMMG.
ZIEGELW. Bestand
Aufklappung
GAUBEN.
Bad
F=14,4M²
Zimmer
F=9,0 M²
Wohnzimmer
F:23.75M2
Terrasse
F:23.88M2
Küche
F:9.39M2
Zimmer
F:25.26M2
22,80 m2
ABSTR.
F:3.63M2
7,90m2
Vorraum
F:4.88M2
WC
F:1.86M2
Zimmer
F:12.24M2
10,00 m2
1,50m
4.95
6.25
3.40
6.39
4.70
4.80
4.28
1.33
10.90
4.07
3.47
2.37
3.20

GRUNDRISS KELLERGESCHOSS
M 1:100



isch
ord
ner
spüler 3750 W
isch
Kältemittel R 404 A
rank
rank
rank Kühlmittel R 404 A
luftofen 2550 W
tisch
zschbecken
ement
d 32,7 KW auf E-Ofen 1800 W
latte 5 KW
tisch
h Kältemittel R 404 a
ord
zbord
zbord
tisch
ouelement beheizt
zdenelement
platte
S Kältemittel R 404 A
-Mikrowellenherd 1800 W
-Geschirrbrause

friends immobilien

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. Eine Wohnung ist derzeit vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss und das Geschäftslokal sind derzeit nicht 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 Vorraum 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 Vorraum, 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 Vorraum, 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 Esszimmermöblierung, 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 Vorraum, 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 Vorraum, 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

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 <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