

Vermietete 3 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Ordinationswidmung



Objektnummer: 310861

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1929
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 139,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	207,12 €
Sonstige Kosten:	97,25 €

Ihr Ansprechpartner



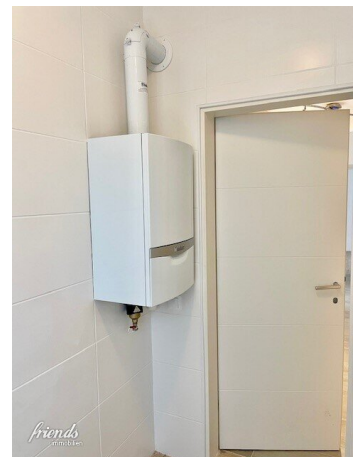
Peter Krammer

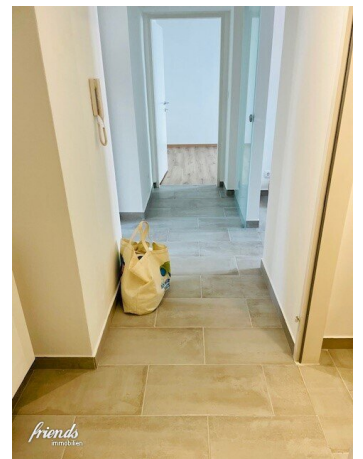
BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2
2500, Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 313 1657

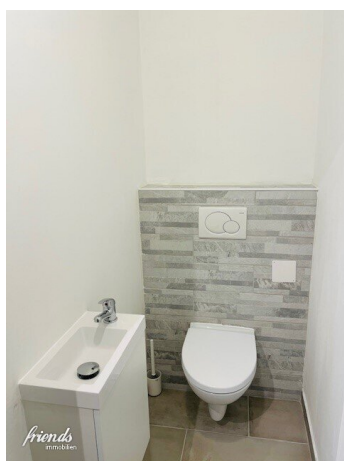
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

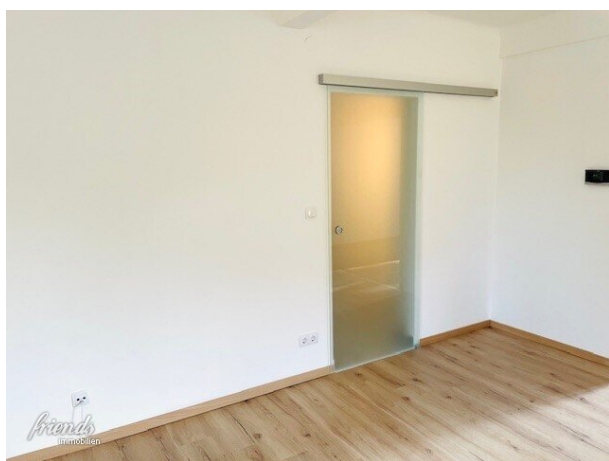
Verfügung.

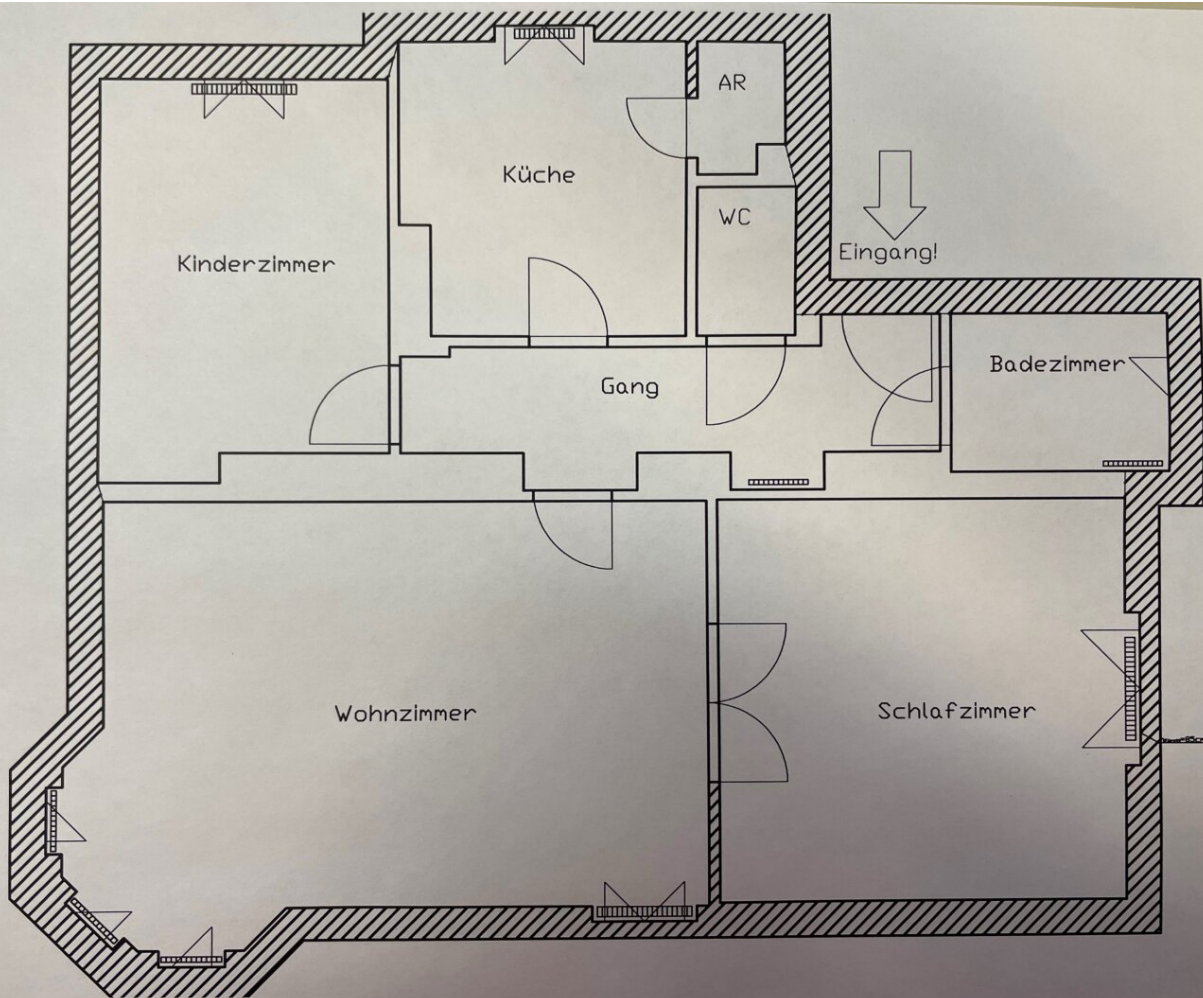












Objektbeschreibung

Diese 79 m² große, gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit separatem Küchenraum befindet sich in einem Wohnhaus mit nur 6 Parteien in zentraler Lage im Stadtteil Braiten von Baden. Derzeit befristet vermietet, eignet sich die Immobilie ideal als Anlageobjekt mit späterer Eigennutzungsmöglichkeit. Zusätzlich ist ein Carport-Stellplatz sowie ein Kellerabteil inkludiert.

Das Gebäude besteht aus zwei Stiegen: Die hier angebotene Wohnung befindet sich in der straßenseitigen Stiege 1 (Baujahr 1929), während Stiege 2 in den frühen 1990er Jahren ergänzt wurde. Das Haus befindet sich in sehr gutem und gepflegtem Zustand – ausgestattet mit Vollwärmeschutzfassade, 2-fach verglasten Kunststofffenstern sowie modernen Haustechnikinstallationen. Der Wohnung ist ein Lagerraum im Untergeschoss von Stiege 2 zugeordnet. In Absehbarer sind keinerlei notwendige Reparaturen geplant noch in nächster Zeit zu befürchten.

Raumaufteilung (zentral begehbar):

- 2 großzügige Wohnräume (ca. 21 m² & 23 m²), süd-südwestlich ausgerichtet, sehr hell
- 1 weiteres Zimmer (ca. 12,3 m²), nordseitig – ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice
- Separate Küche (ca. 8,7 m²) mit Einbauküche und angrenzenden Abstellraum (1,3m²)
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche (ca. 4,3 m²)
- Separates WC mit Handwaschbecken (ca. 1,35 m²)
- Zentraler Vorraum (7,13m²)

Ausstattung & Sanierungen (2021):

- Neue Gas-Zentralheizung mit moderner Brennwerttherme (inkl. Frischluftzufuhr – kein CO-Risiko)
- Heizungszuleitungen wurden in die Wand verlegt
- Bodenbeläge: Fliesen im Eingangsbereich, Laminat in den Wohnräumen
- Modernes Bad mit Regendusche und Glastrennwand, Handtuchradiator & bodengleicher Dusche
- Einbauküche (inkl. Herd Ceranfeld, Geschirrspüler, Mikrowelle Kühlschrank, Tiefkühler)

- Neue Wohnungseingangstür
- Hochwertige Glasschiebetüren & DANA-Zimmertüren

Besondere Nutzungsmöglichkeit & aktuelle Mieteinnahmen:

1994 wurde die Wohnung als zusätzliche Option in einer Ordination umgewidmet und bewilligt. Seit 09/23 ist die Wohnung wieder befristet auf 10Jahre vermietet. Die aktuellen Netto Mieteinnahmen vor Steuer betragen 650€ pro Monat.

Top-Lage in Baden:

In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Stadtzentrum, den Bahnhof, diverse Ärztezentren sowie Nahversorger. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung.

Fazit:

Diese vielseitige Wohnung kombiniert verlässliche Mieteinnahmen da die Wohnung aktuell befristet bis 2033 vermietet ist – aber auch die Möglichkeit zur Eigen oder berufliche Nutzung ermöglicht.

Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten oder aller anderen Fragen. Gerne vereinbaren wir auch eine Besichtigung für Sie.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <250m

Höhere Schule <8.750m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <250m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap