# 4,2% Ist-Rendite mit saniertem voll vermietetem Zinshaus in sehr guter Lage



**Objektnummer: 491**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2500 Baden |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 871,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 871,00 m² |
| **Verkaufsfläche:** | 239,30 m² |
| **Bürofläche:** | 178,20 m² |
| **Garten:** | 741,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 2.620.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH
Stolzenthalergasse 13
1080 Wien

T +43 664 2212 197

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







# Objektbeschreibung

**Bitte nur schriftliche Anfragen per E-Mail.**

**Es werden nur Anfragen mit vollständigem Namen, vollständiger Wohnadresse bzw. Firmenadresse, E-Mail Adresse und Telefonnummer bearbeitet.**

**Bei Finanzierungsfragen berät Sie unser Finanzierungsberater sehr gerne! Es werden nur verbindliche Kaufanbote mit Finanzierungsnachweis vom Verkäufer akzeptiert.**

Das gepflegte voll vermietete Altbau Zinshaus mit großem Garten wurde 2019 saniert und befindet sich in sehr guter Lage in Baden.

Das Gebäude ist denkmalgeschützt, die Fassade, Fenster, Elektrik und Gasleitungen wurden saniert, ein Fernwärme Anschluss für den Großteil der Liegenschaft wurde 2024 installiert.

Das zweistöckige Zinshaus gliedert sich in Wohnungen, Büros und Geschäftslokale, die unbefristet vermietet sind und eine Jahresmiete von ca. 111.000 Euro erwirtschaften.

Die vermietete Gesamtfläche beträgt ca. 871 m², davon sind 453,2 m² Wohnfläche, 178,2 m² Büro und 239,3 m² Geschäftsfläche.

Der ca. 740 m² große Garten des Objektes wird gemeinschaftlich genutzt.

An konkrete Interessenten übermitteln wir gerne die Zinsliste und weitere vorliegende Unterlagen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <10.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap