

Wunderschöne Liegenschaft mit Zukunftspotential nahe Kurpark und Casino



Objektnummer: 1103

Eine Immobilie von ISIDEX GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1892
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	756,27 m ²
Kaufpreis:	2.040.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



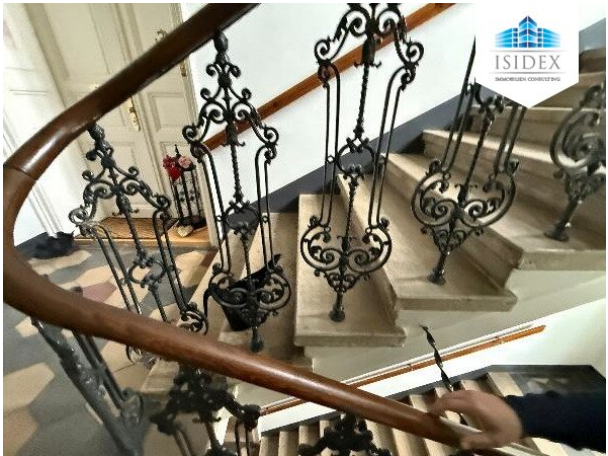
Felix Kunej

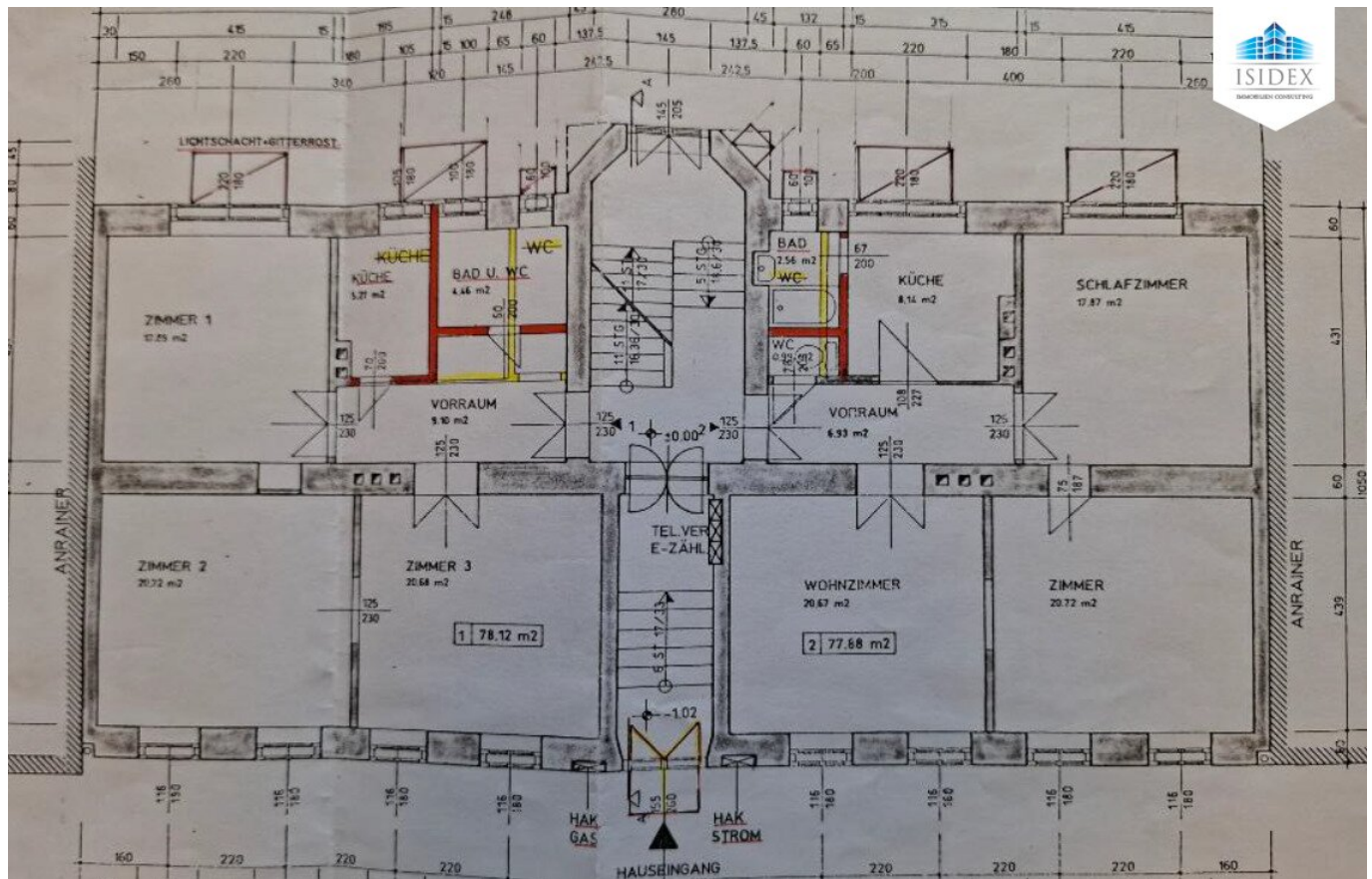
ISIDEX GmbH
Tuchlauben 14 / 7
1010 Wien

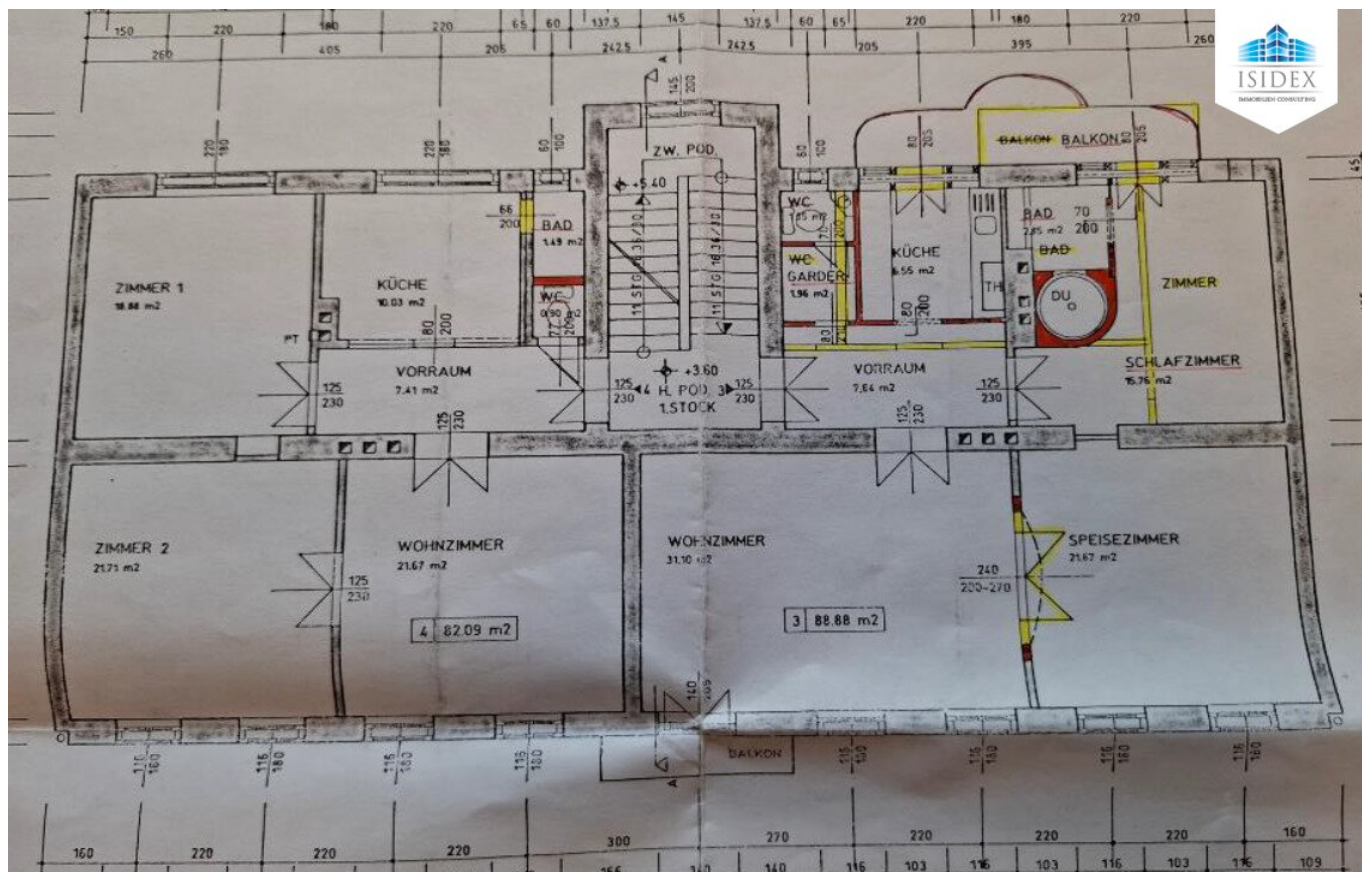
T +43 1 9565116
H +43 676 5055237

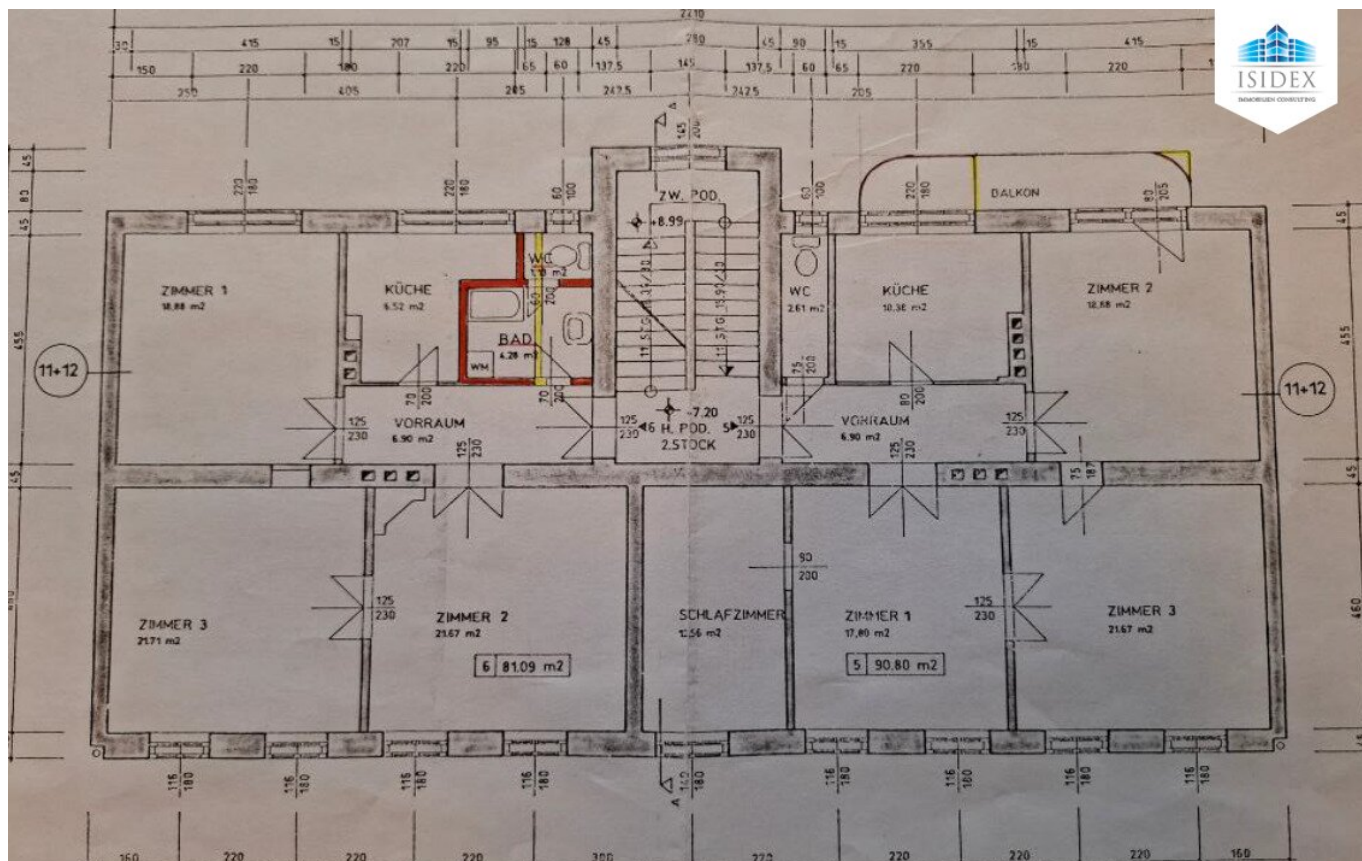
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

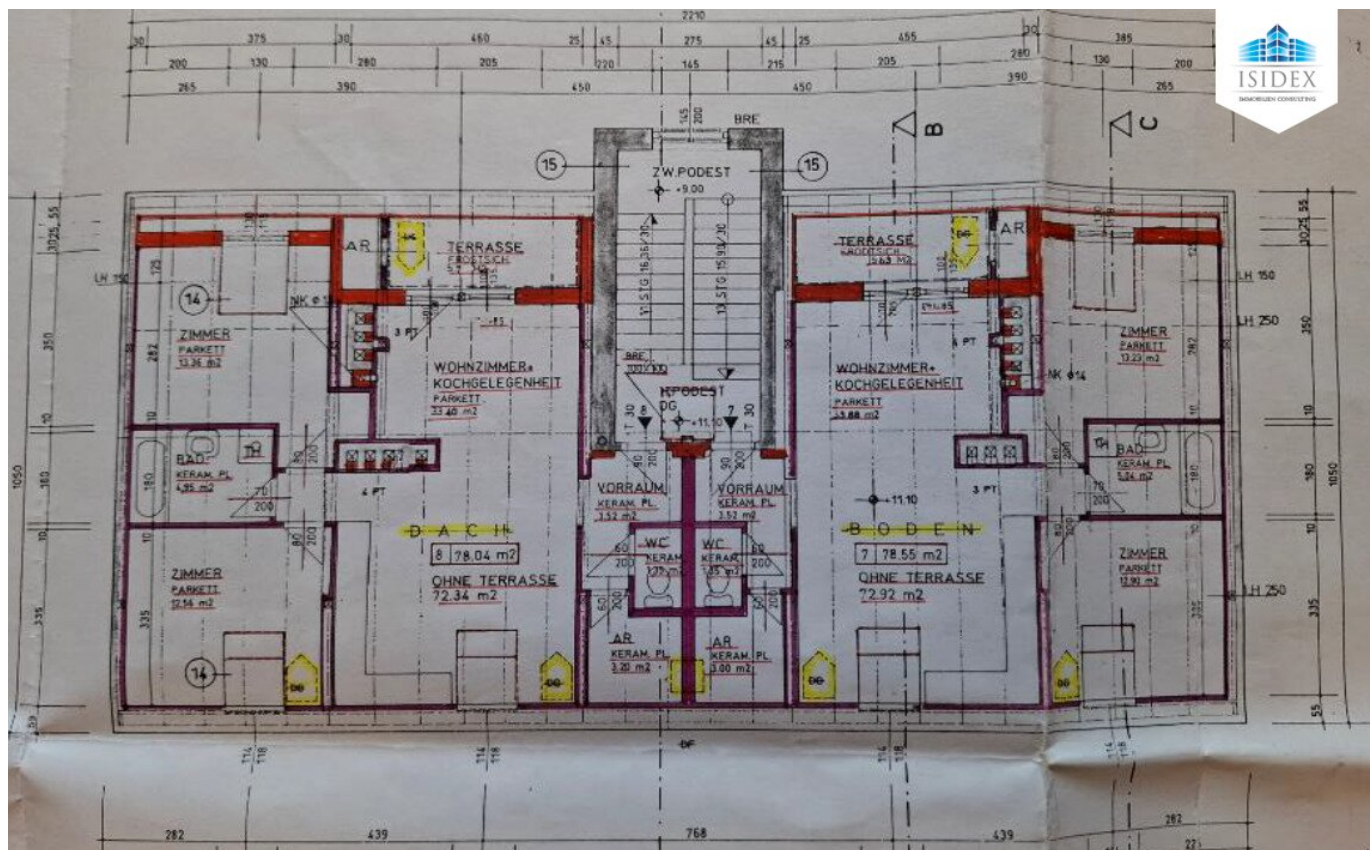




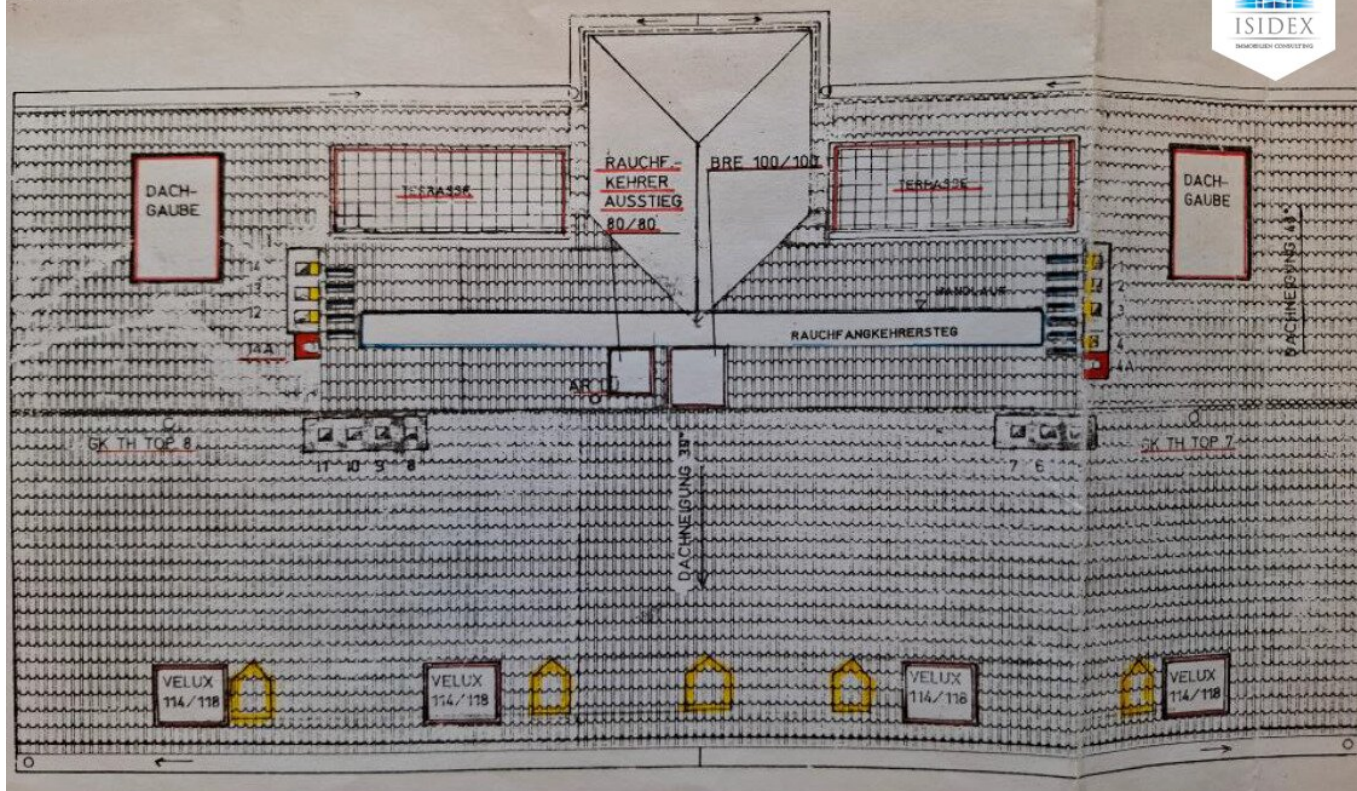


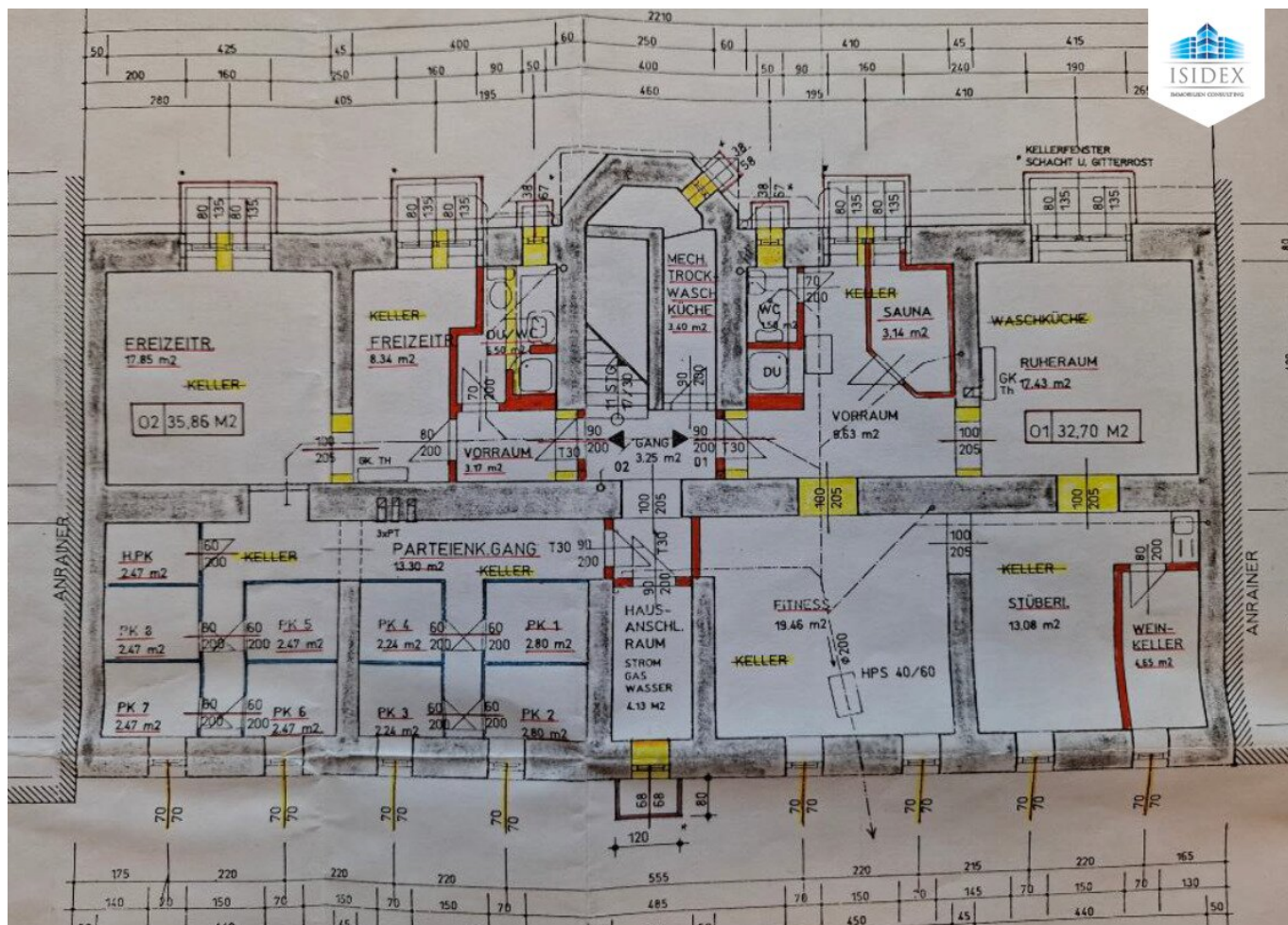






DACHDRAUFSICHT





Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieses attraktive Zinshaus, welches in den Jahren 1891 bis 1892 erbaut wurde, liegt in unmittelbarer Nähe zum malerischen Kurpark Baden, einer der beliebtesten Erholungszonen Niederösterreichs. Die herrliche Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten, was die Immobilie zu einer idealen Investition für renditestarke Vermietungen macht.

Die Liegenschaft ist in einem top gepflegten Zustand und verfügt über eine Gesamtnutzfläche inkl. Kellergeschoss über ca. 756,27 m².

Derzeit sind davon ca. 160,51 m² befristet, und ca. 355,14 m² unbefristet vermietet.

Eine Bewohnerin hat ein Fruchtgenussrecht über eine Gesamtnutzfläche von ca. 194,14 m². Diese setzen sich aus ihrer Wohnung sowie dem Freizeit-, Wellness- und Fitnessbereich im Keller zusammen. Darüber hinaus hat sie das Fruchtgenussrecht für den Garten, der sich in einem bestechend gutem Zustand befindet.

Für die vermieteten Fläche wird derzeit eine Nettomiete p.a. in Höhe von € 62.287,20 lukriert. Beim Wegfall des Fruchtgenussrechtes käme man fiktiv auf eine Nettomiete p.a. auf ca. € 90.776,28.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine Immobilie wie diese in einer der schönsten Städte Österreichs zu investieren. Ob für den eigenen Immobilienbestand oder als Kapitalanlage, dieses Zinshaus ist eine Investition in Ihre finanzielle Zukunft.

Baden wartet auf Sie – werden Sie Teil dieser aufstrebenden Stadt! Ob für die eigene Altersvorsorge oder als Teil Ihres Immobilienportfolios – dieses Zinshaus ist eine erstklassige Wahl.

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter kunej@isidex.at oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.