

**BEFRISTET vermietete 3 Zimmer Wohnung in  
ausgezeichneter Lage direkt in der Kaiserstadt "Baden bei  
Wien"**



**Objektnummer: 5387/8165**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	244.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,28 €
<b>USt.:</b>	15,63 €

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH  
Rotenturmstraße 12/2/18  
1010 Wien

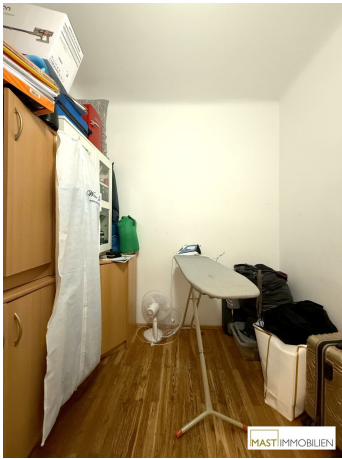
T +43 676 342 77 18

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

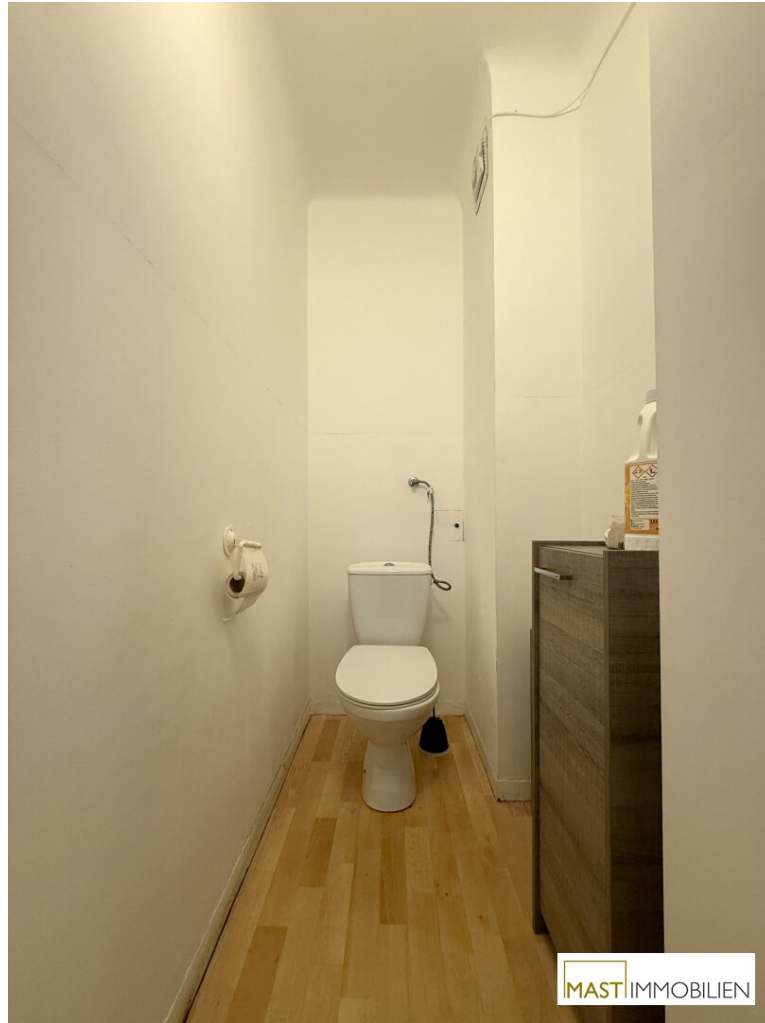




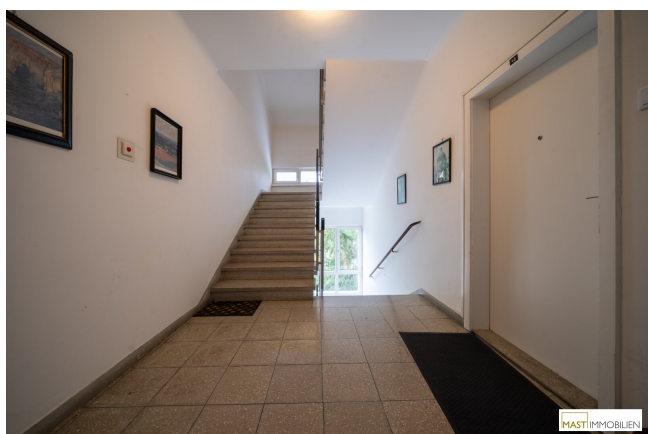








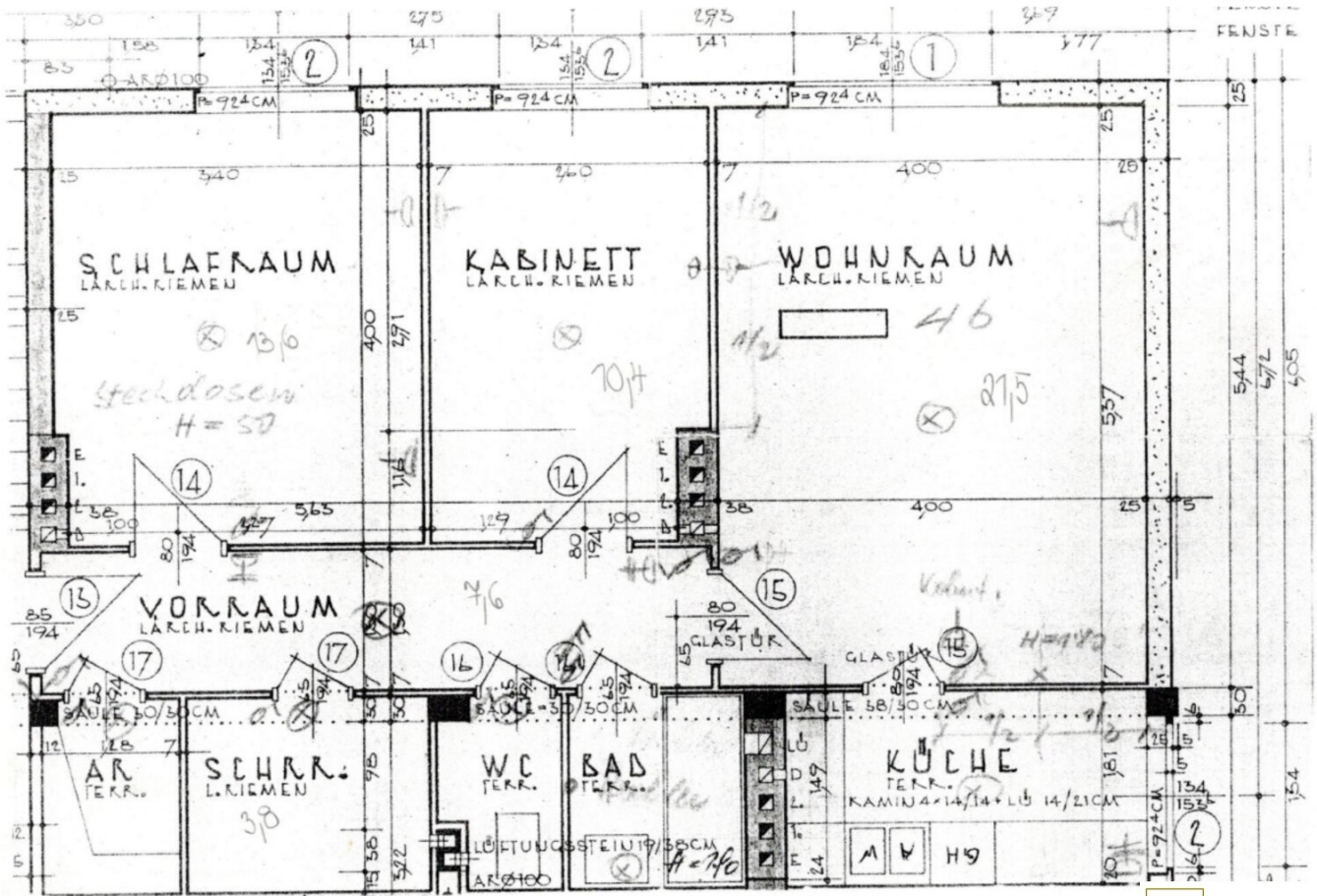












# Objektbeschreibung

## Objekthighlights:

- Ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3. Stock (ohne Lift)
- Sehr gute Raumaufteilung
- Befristet vermietet bis April 2027
- Attraktive Rendite für Anleger
- Optimale Anbindung an Wien & sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Diese charmante und hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und das große Potenzial als Anlegerobjekt.

Die ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche gliedern sich in ein großzügiges Wohnzimmer, zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, zwei praktische Abstellräume, eine separate Küche sowie ein Badezimmer und ein WC. Die Aufteilung ermöglicht sowohl für Paare als auch für Familien eine optimale Nutzung der Räumlichkeiten.

Ein weiteres Plus ist der **großzügige Kellerabteil**, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Aktuell ist die Wohnung **bis April 2027 befristet vermietet** – ideal für Anleger, die sofort von laufenden Mieteinnahmen profitieren möchten. Dank der stabilen Vermietung und der ausgezeichneten Lage bietet diese Immobilie eine **überdurchschnittlich gute Rendite**.

## Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung punktet mit einer **hervorragenden Anbindung nach Wien** – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie rasch und bequem in die Bundeshauptstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Nahversorger und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Mieter.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**



**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

*Kosten:*

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notar: ca. 1,5 % zzgl. MwSt.

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 <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap