

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



Objektnummer: 5387/8305

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Nutzfläche:	72,00 m ²
Gesamtfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	156,28 €
USt.:	15,63 €
Provisionsangabe:	

8.460,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

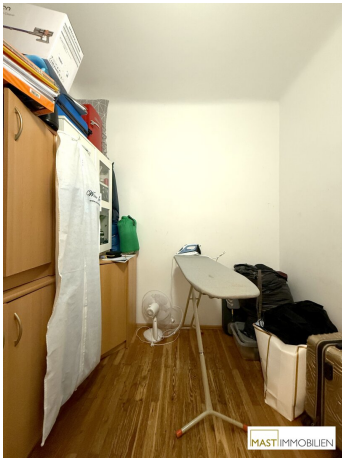


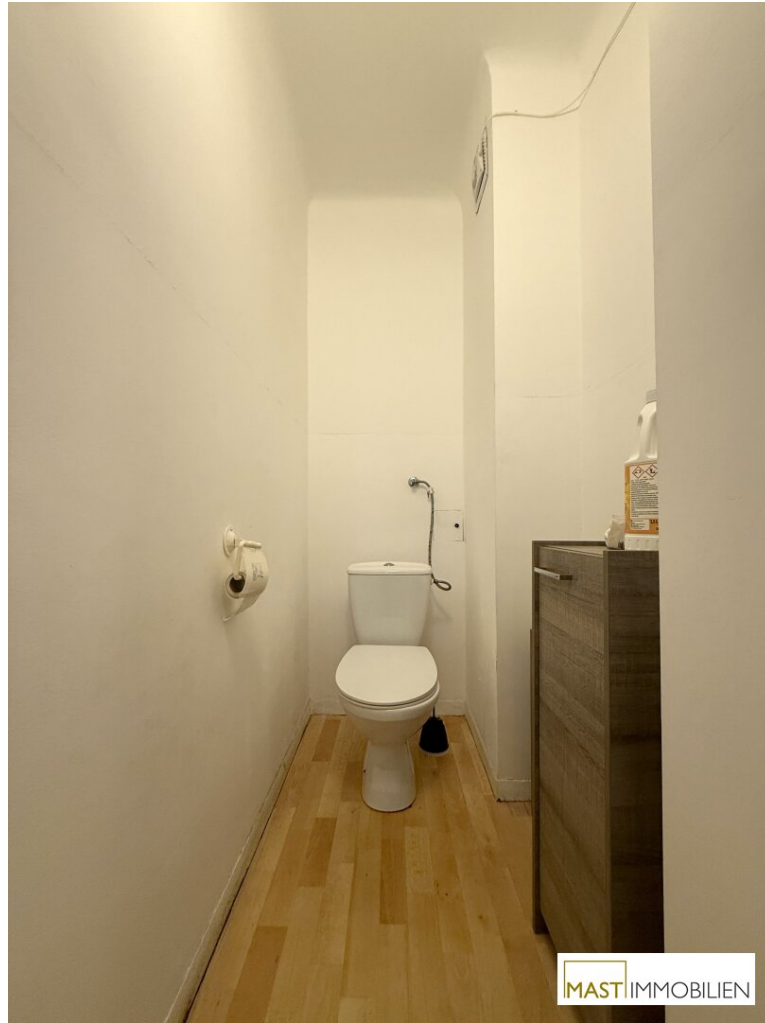
Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien













Objektbeschreibung

Auf der Suche nach einer passenden Anleger Wohnung?

Die perfekt aufgeteilte Wohnung besticht durch eine optimale Raumaufteilung und eignet sich sehr gut als Anleger- & Eigennutzer Wohnung.

Objekthighlights:

- **Ca. 72 m² 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 m² 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