

**La Buona Casa – Zinsvilla steht zum Verkauf – befristet  
vermietet**



**Objektnummer: 16465**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	670,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	900,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	18
<b>WC:</b>	15
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	12
<b>Garten:</b>	1.500,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 130,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	3.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



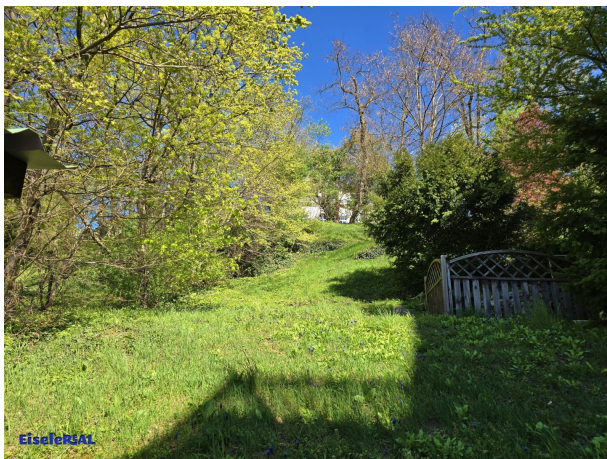
**Stefan Bruckböck**

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4



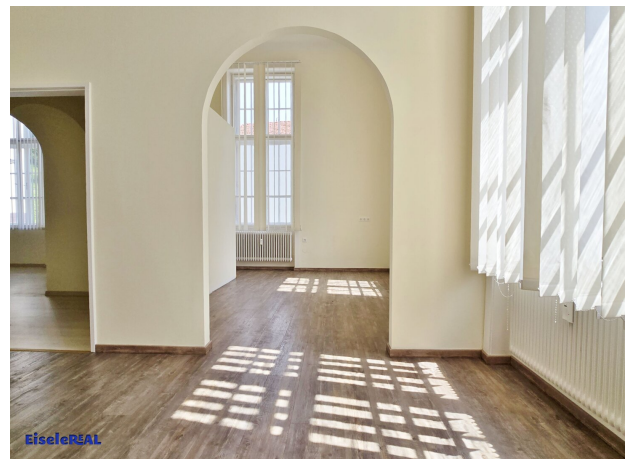
















EiseleREAL



EiseleREAL



EiseleREAL





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese Altbau Zinsvilla aus 1912 (die erste Erwähnung im Bauakt stammt aus dem Jahr 1891) mit 1 großen Büro/Ordination Einheit und 13 Wohneinheiten mit 12. Parkplätzen. Zusätzlich gibt es einen Teilkeller.

Es gab schon einige Verwendungszwecke in der Vergangenheit u.a. das 1. Kindersanatorium in Österreich (Beaulieu), oder Pension Mozart, oder ein Bildungshaus, oder ...)

Auch das kleine Nebengebäude im Garten hatte während des 2. Weltkrieges eine große Bedeutung und fungierte als Quarantäne Station.

Das gesamte Grundstück hat 2.245 m<sup>2</sup> (teilweise strake und leichte Hanglage).

Das Büro hat 150m<sup>2</sup>, es gibt 2 Wohnungen mit über 100m<sup>2</sup>, einige Wohnungen mit 50-60m<sup>2</sup> und einige 1 Raum Wohnungen. Die längste Befristung geht bis 2030.

Ein paar Einheiten stehen derzeit leer, darunter auch das Büro.

Der neue Eigentümer könnte also das schöne Büro selber nutzen und ansonsten die Miete einnehmen.

Derzeit ist die Nettomiete ca. 5.500,-- im Monat, bei voller Vermietung wären auch über 7.000,-- möglich!

Beispielhaft kann ich hier Links und Videos vom Büro und den 2 großen und weiteren Wohnungen einfügen.

Top 1G (Büro): [elitäres Büro - sehr repräsentativ - zuzüglich Heizung](#)

Video: <https://storage.justimmo.at/video/1080p/6eIWgXNbA2UUxZvKenkz2d.mp4>

Top 1A: [4 Zimmer Wohnung in Villa - Top 1A + Terrasse - inklusive Heizung, zuzüglich Parkplatz](#)

Top 5: [Top 5 - 2 Zimmer Wohnung in Villa - zuzüglich Heizung](#)

Top 6: [Top 6 - 2 Zimmer Wohnung in Villa - zuzüglich Heizung](#)

Top 7: [Top 7 - 3 Zimmer Wohnung in Villa - zuzüglich Heizung](#)

Top 8: [Top 8 - 2 Zimmer Wohnung in Villa - zuzüglich Heizung](#)

Top 9: [Top 9 - 1 Zimmer Wohnung in Villa - zuzüglich Heizung](#)

Top 11: [TOP 11 - 2 Zimmer Wohnung in Villa - zzgl. Heizung](#)

Video: [storage.justimmo.at/video/1080p/l1wVofKQeiQgoHVyeHhbK.mp4](https://storage.justimmo.at/video/1080p/l1wVofKQeiQgoHVyeHhbK.mp4)

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht etwas von den Bestandsplänen ab.

Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:

- \* tolle Lage
- \* sehr repräsentativ
- \* Parkplätze
- \* Casino in der Nähe
- \* Doblhoffpark in der Nähe
- \* Bus in der Nähe
- \* viel Grünflächen rundherum
- \* uvm.

Für Ihre Fragen und Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung, ich freue mich auf Sie.

EiseleReal KG

Stefan Bruckböck

0676 7777716

[stefan.bruckboeck@eiselereal.at](mailto:stefan.bruckboeck@eiselereal.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap