

**Rarität im Herzen von Baden – Zinshaus in Toplage mit 4,2  
% Ist-Rendite**



**Objektnummer: 2143/38**

**Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Wohnfläche:</b>	453,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	870,70 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	239,30 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	178,20 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.620.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Nadine Mraz**

Vindobona Immobilienmakler GmbH  
Stephansplatz 4 / Top 13b  
1010 Wien

T +43 50 433 433

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









## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft ist eine Seltenheit: Ein gepflegtes Zinshaus in bester Innenstadtlage – direkt in der Fußgängerzone von Baden. Die Immobilie befindet sich in einem attraktiven, innerstädtischen Umfeld mit bester Infrastruktur, hoher Frequenz und hervorragender Anbindung.

Das Gebäude überzeugt nicht nur durch seine erstklassige Mikrolage, sondern auch durch einen großzügigen, begrünten Garten im Innenbereich – ein echtes Alleinstellungsmerkmal für ein Zinshaus in dieser zentralen Lage.

Die Liegenschaft eignet sich ideal als nachhaltiges Anlageobjekt mit langfristigem Wertsteigerungspotenzial. In fußläufiger Umgebung finden sich sämtliche Nahversorger, Gastronomie, Freizeit- und Kultureinrichtungen – ein urbaner Standort mit höchster Lebensqualität.

Die Nutzfläche von 870,70 m<sup>2</sup> setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnen: 453,20 m<sup>2</sup>

Büro: 178,20 m<sup>2</sup>

Geschäftslokale: 239,30 m<sup>2</sup>

Zinsliste bzw. ein aktuelles Gutachten liegen vor.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap