Exklusives Anlageobjekt – Denkmalgeschützte Liegenschaft in Bestlage von Baden bei Wien



Villa

Objektnummer: 2142/21344

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiser Franz Joseph-Ring
Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1872
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	960,09 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,54
Kaufpreis:	4.900.000,00 €
Betriebskosten:	1.844,78 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Vollmost

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

H +4366475134185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Experte
QUALITÄT


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

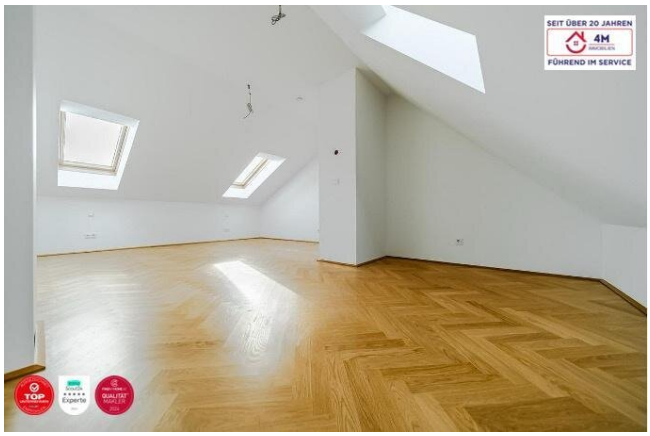

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE
TOP
Experte
QUALITÄT


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
FÜHREND IM SERVICE

Objektbeschreibung

Diese repräsentative, denkmalgeschützte Zinshausliegenschaft wurde 1872 von Baumeister Franz Beyer errichtet und zählt laut Bundesdenkmalamt zu den prägendsten Gebäuden des Badner Stadtbildes. Prunkvolle Säulen, fein gegliederte Fassaden und aufwendig restaurierte Altbauelemente machen dieses Objekt zu einer einzigartigen Kapitalanlage mit historischer Strahlkraft.

Das Objekt umfasst 9 exklusive Wohneinheiten, erschlossen durch drei Stiegenhäuser:
• 6 Wohnungen über das zentrale Stiegenhaus
• 2 Erdgeschosswohnungen mit Garten-Zugang
• 1 Wohnung mit separatem Hauseingang
• 1 Einfamilienhaus

Zusätzlich beherbergt das Grundstück ein historisches Einfamilienhaus (ehemals Stallgebäude, umgebaut 1906) sowie ein umfunktioniertes Presshaus, das heute als Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum, Müllraum und Technikraum dient.

Dieses exklusive Anlageobjekt ist voller mietet und wird als gesamte Liegenschaft verkauft. Die Kombination aus historischem Flair, Top-Infrastruktur und nachhaltiger Vermietbarkeit macht es zu einer einmaligen Gelegenheit für Investoren mit Weitblick.

? KAUFPREIS & INVESTITIONSSTRUKTUR
? Gesamtpreis: € 4.900.000,00 (netto, MwSt. überrechnet)
? Kaufpreis: € 3.900.000,00 (netto, MwSt. überrechnet)
? Bauleistung: € 1.000.000,00 (netto zzgl. MwSt.)

? STEUERLICHE ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN (AfA)
? Gefahr in Verzug (1 Jahr): € 200.000,00
? AfA Bauleistung – Sanierung Denkmalschutz (15 Jahre): € 800.000,00 ? jährlich € 53.333,33
? AfA Haus unter Denkmalschutz (25 Jahre): € 3.900.000,00 ? jährlich € 156.000,00

? Gesamtabschreibung im 1. Jahr: € 409.333,33
? Gesamtabschreibung ab dem 2. Jahr: € 209.333,33

? Vorteil AfA gegenüber Variante 1: € 135.833,33

? Besonderheit: Wird das Haus vom Eigentümer unter Denkmalschutz saniert, beträgt die AfA 25 Jahre.

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:
• Denkmalgerechte Sanierung unter Aufsicht des Bundesdenkmalamts

• Hochwertige Materialien: Echtholz-Fischgrätparkett, maßgefertigte Tischlerküchen
• Moderne Zentralheizung (Gastherme) mit individuellen Zählern für eine transparente Abrechnung
• Zusätzlicher Kaminanschluss in jeder Wohneinheit
• Klimaanlage in den Dachgeschosswohnungen
• Schallschutz-Isolierglasfenster erhalten den Altbaucharme und garantieren hohen Wohnkomfort
• 1.800 m² parkähnlicher Garten mit Altbaumbestand – ein grünes Juwel in bester Stadtlage
•Kellerabteile und Allgemeinräume vorhanden
•Bauweise: Ziegel, Dachdeckung Eternit (2023 neu gedeckt)
•Fenster: Kastenfenster aus Holz, gemäß Denkmalschutzvorgaben restauriert
• Bodenbeläge: Parkett (Eiche), Fliesen in Bädern, historische Fliesen in den Gängen
• Wege & Außenanlage: Granitwürfel im römischen Verband
•Reinigung & Gartenbetreuung: Professionell organisiert

LAGE:
• Die Liegenschaft liegt zentral und fußläufig zum Josefsplatz mit gehobener Gastronomie, Nahversorgern, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Ärzten und dem Spital – eine perfekte Infrastruktur für Mieter und Investoren.
• Öffentliche Verkehrsmittel (Schnellbahn, Badner Bahn) finden Sie in unmittelbarer Nähe (fußläufig 8 Min.).

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:
• Schnellbahn S1,S2,S3
• Badner Bahn

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Danijela Hoffmann unter der Telefonnummer +4366488514861 oder per E-Mail unter dani@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <500m
Post <250m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.750m
Straßenbahn <250m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap