

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 m ²
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m ² * 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

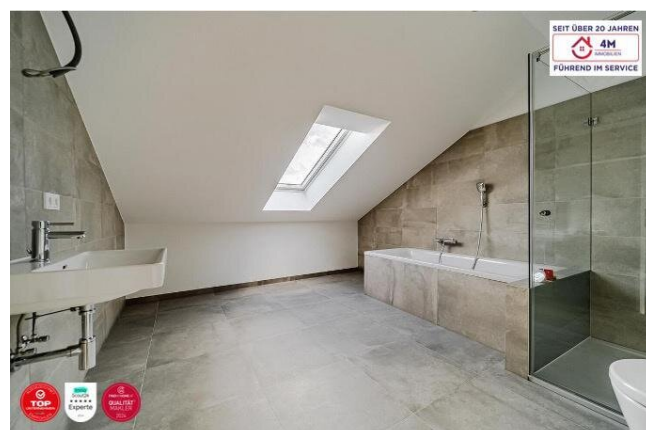
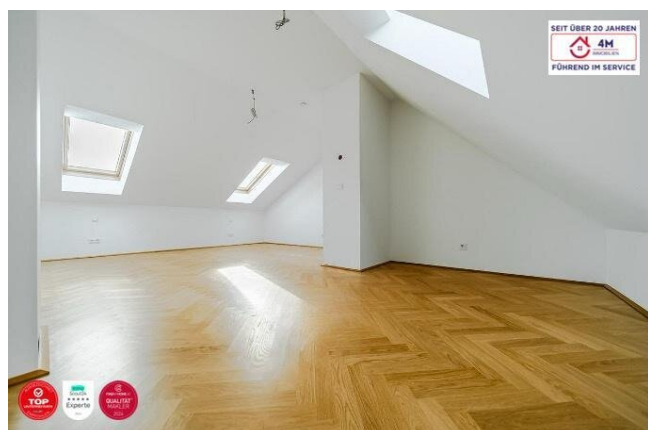
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

H +4366475134185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









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 Altbaulemente 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.

? KAUFFREIS & 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