

Vermietete Wohnung als Anlage!



Wohnzimmer

Objektnummer: 5193

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1956
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	190,62 €
USt.:	19,06 €
Provisionsangabe:	

8.244,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karl Popp

Immobilien86 KG
Rudolfstraße 4
3430 Tulln an der Donau

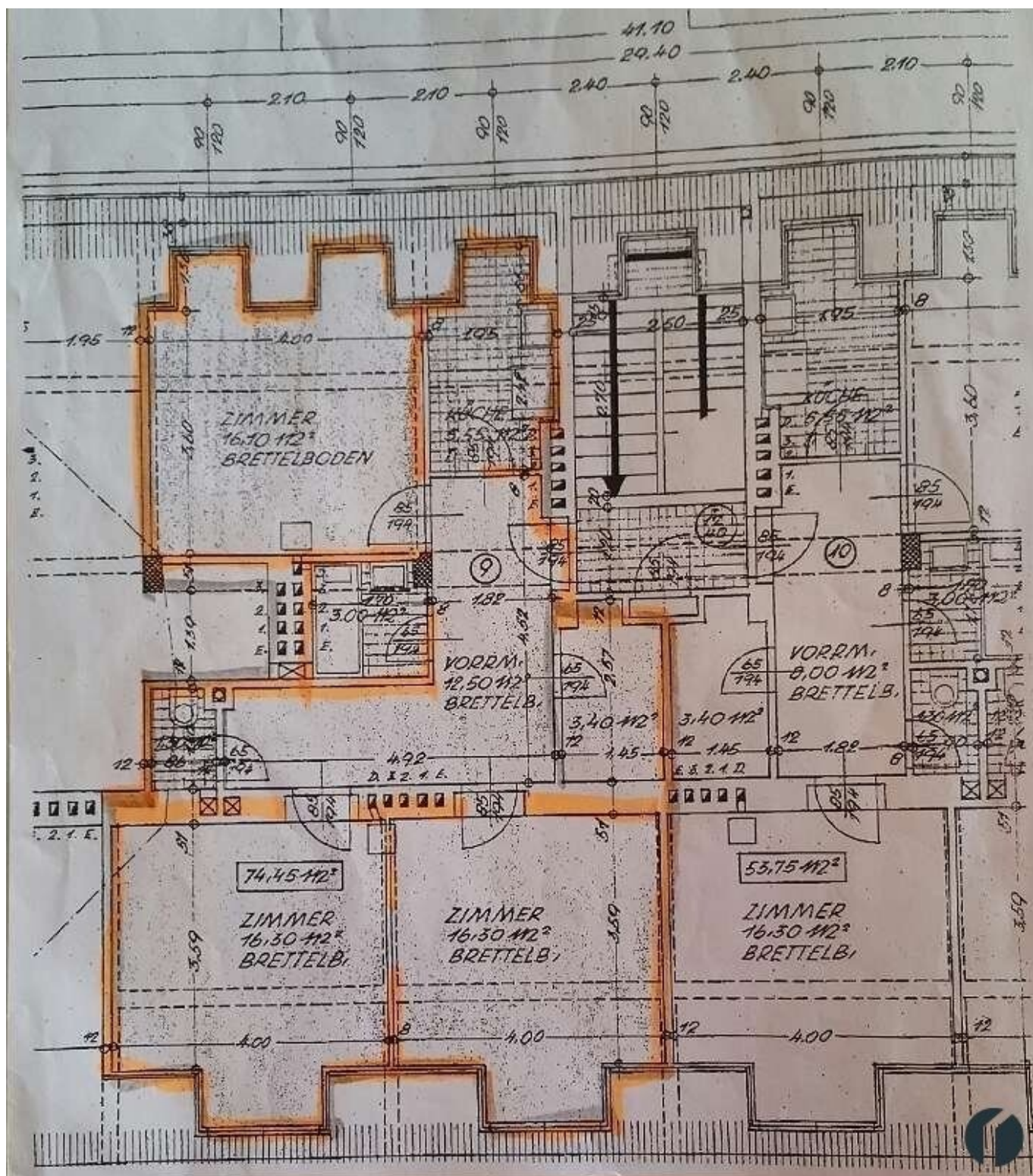
H ?+43 660 1551964?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Charmante Dachgeschosswohnung mit Weitblick und ab 1.Oktober gut vermietet!

Ob Sie hier in eine attraktive Kapitalanlage investieren möchten oder irgendwann selbst wohnen: Diese Dachgeschosswohnung verbindet emotionalen Wohnwert mit langfristig interessanten Perspektiven. Der südseitige Ausblick reicht von der Hohen Wand bis zum Schneeberg, während auf der anderen Seite die malerischen Weinberge zum Träumen einladen. Ein echtes Alleinstellungsmerkmal – für Naturliebhaber, Genießer und Anleger, die auf gefragte Wohnlagen mit Charakter setzen.

Raumaufteilung und Möglichkeiten – Wohnkomfort mit Wertsteigerungspotenzial

- Zentrales Vorzimmer: Großzügig gestaltet mit zusätzlichem Stauraum.
- Schlafzimmer: Ruhig gelegen zum Innenbereich der Wohnanlage.
- Küche: Eine EWE-Küche bleibt in der Wohnung. Später kann für mehr Offenheit die Wand zur Küche entfernt werden, um eine großzügige Wohnküche zu schaffen. Das kann die spätere Vermietbarkeit sowie die Attraktivität der Wohnung an sich nachhaltig erhöhen.
- Wohnzimmer: Hell und sonnig, mit spektakulärem Blick und ohne direktes Gegenüber.
- Kinderzimmer/Büro: ebenfalls hell und sonnig
- Bad und WC: In getrennten Räumen für zusätzlichen Komfort.

Wohnanlage und Ausstattung – gepflegt und kostenschonend

Die gepflegte Wohnanlage und das Haus befinden sich in einem guten Zustand:

- Parkähnlicher Garten: Exklusiv für Anrainer, liebevoll gepflegt vom Hausmeister – ein starker Mieter-Magnet und ein Pluspunkt für die langfristige Werthaltigkeit.
- Beheizung: Gas-Zentralheizung, unterstützt durch eine vor einigen Jahren durchgeführte Wärmedämmung am Dachboden, die die Heizkosten spürbar reduziert. Davon profitieren Selbstnutzer ebenso wie Vermieter, da niedrigere Betriebskosten die Attraktivität für Mieter erhöhen.
- Zusatzräume: Ein Kellerraum sowie ein großzügiger Fahrradraum stehen zur Verfügung.

Investmentperspektive

Für Kapitalanleger bietet diese Wohnung mehrere überzeugende Argumente: eine Lage mit hohem Freizeitwert, einen außergewöhnlichen Ausblick, eine gepflegte Liegenschaft, kostensenkende Wärmedämmung, eine potenzialreiche Küchenöffnung und einen parkähnlichen Garten als seltenes Wohnplus. Sie eignet sich damit sowohl für eine langfristige Vermietung als auch für eine gezielte Modernisierung mit Wertsteigerungsabsicht.

Besonders attraktiv: **Mit 1. Oktober 2026 zieht ein neuer Mieter ein; die monatliche Miete beträgt € 950,-.** Damit ist die Wohnung ab diesem Zeitpunkt vermietet und bietet planbare Mieteinnahmen – ein klarer Vorteil für Anleger, die von Beginn an eine Einnahmebasis suchen. Ein Lift ist nicht vorhanden; dieser Umstand sollte bei der Kalkulation berücksichtigt werden, kann aber zugleich eine interessante Einstiegschance darstellen. Die Wohnung ist auf drei Jahre vermietet, wobei die Mieter an einer Verlängerung interessiert sind.

Fazit

Diese Wohnung kombiniert den Charme eines Dachgeschosses mit einem unvergleichlichen Ausblick, vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und einer gepflegten Wohnanlage. Selbstnutzer finden hier Ruhe, Komfort und Potenzial – perspektivisch auch nach Ablauf des Mietverhältnisses. Kapitalanleger entdecken eine attraktive Möglichkeit, in eine begehrte Lage mit emotionalem Alleinstellungsmerkmal, Entwicklungsperspektive und bereits ab 1. Oktober 2026 gesicherter Vermietung zu € 950,- monatlich, zu investieren.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren exklusiven Besichtigungstermin – ob für Ihr neues Zuhause oder als nächsten Schritt Ihrer Investmentstrategie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Gemeinsam stark für Ihre Immobilie.

Sie möchten verkaufen oder vermieten? Wir sind für Sie da.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap