Investmentchance in Baden – Drei Wohneinheiten mit Wertsteigerungspotenzial



Objektnummer: 2143/159

Eine Immobilie von Vindobona Immobilienmakler GmbH

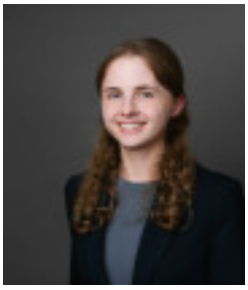
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohnanlagen
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1912
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	217,39 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	440.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.024,01 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

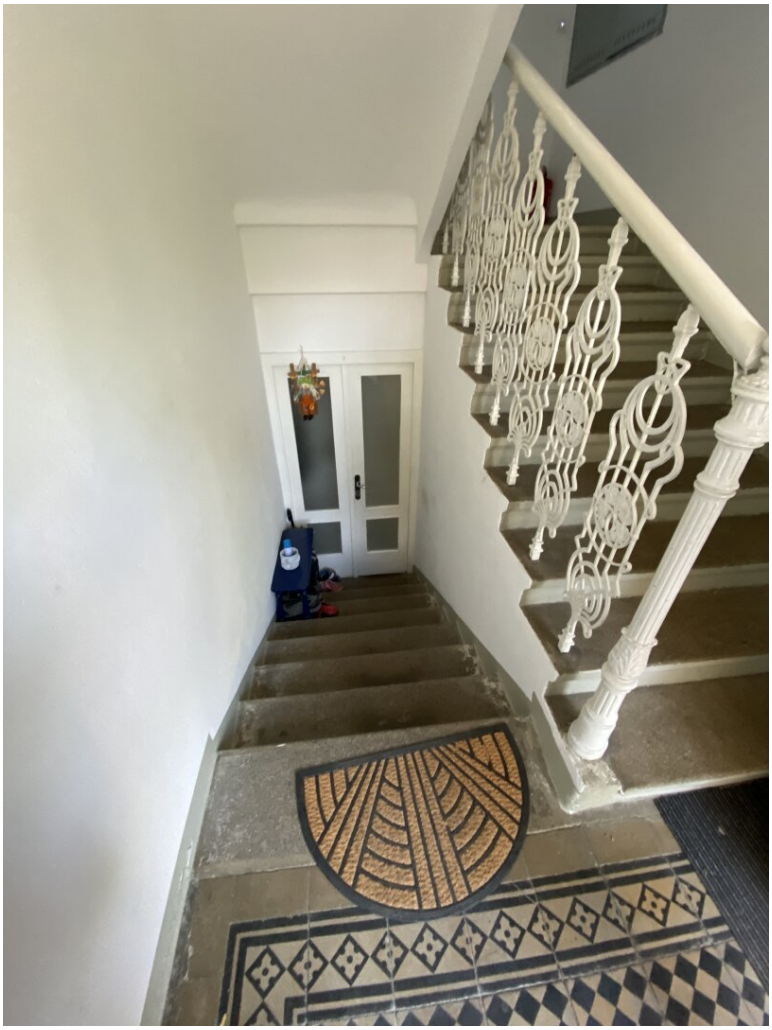


Mirjam Binder

Vindobona Immobilienmakler GmbH
Stephansplatz 4 / Top 13b
1010 Wien

T +43 664 133 36 55

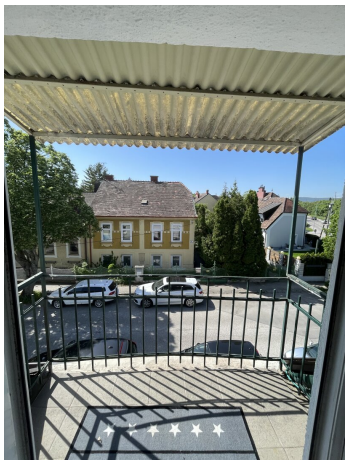
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

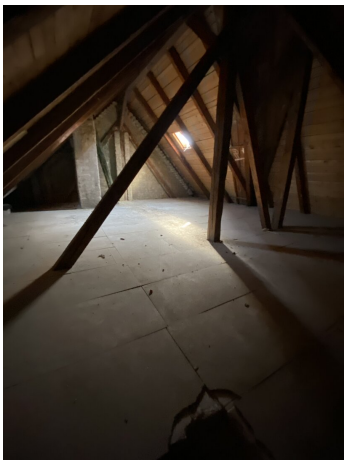




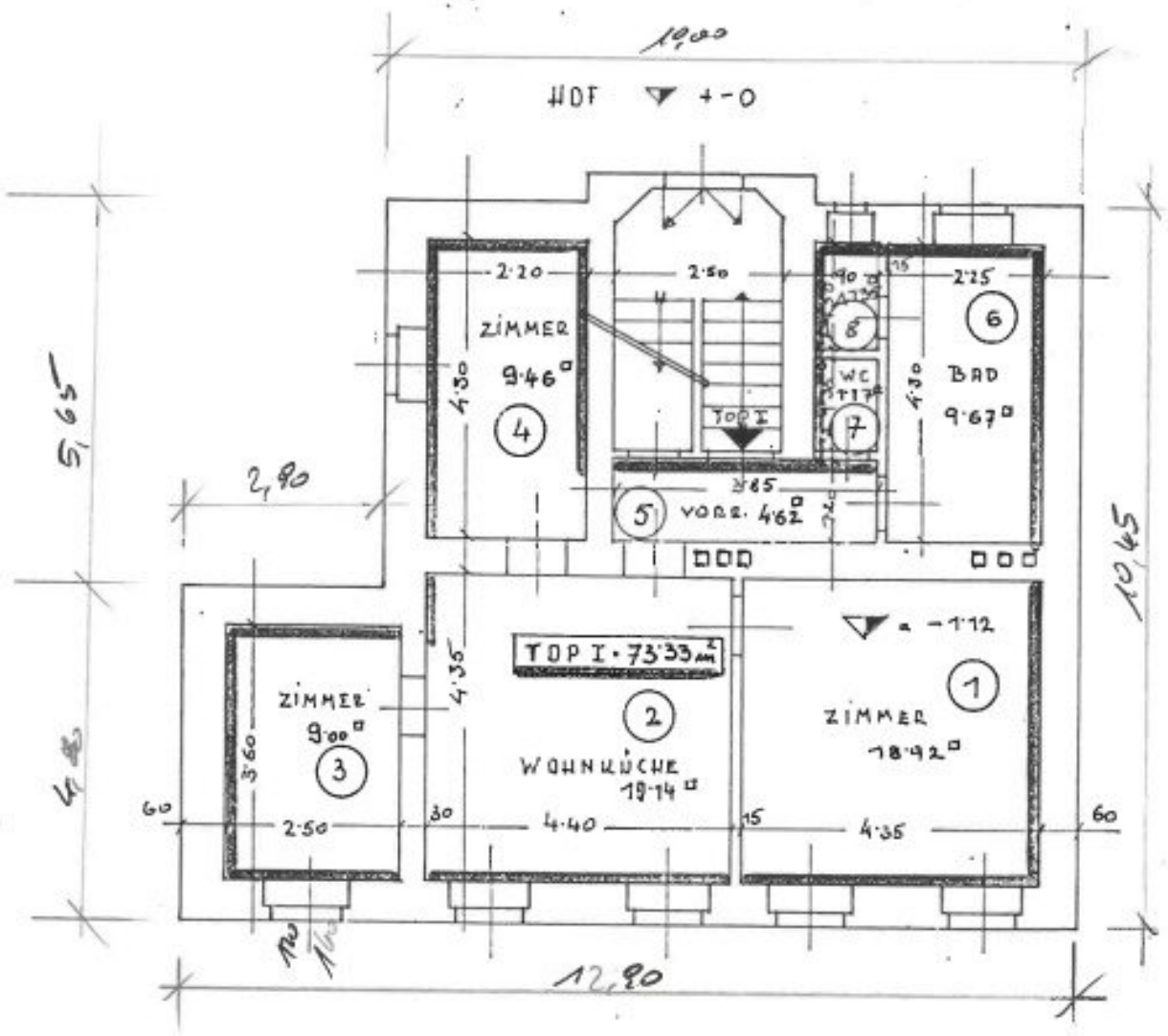








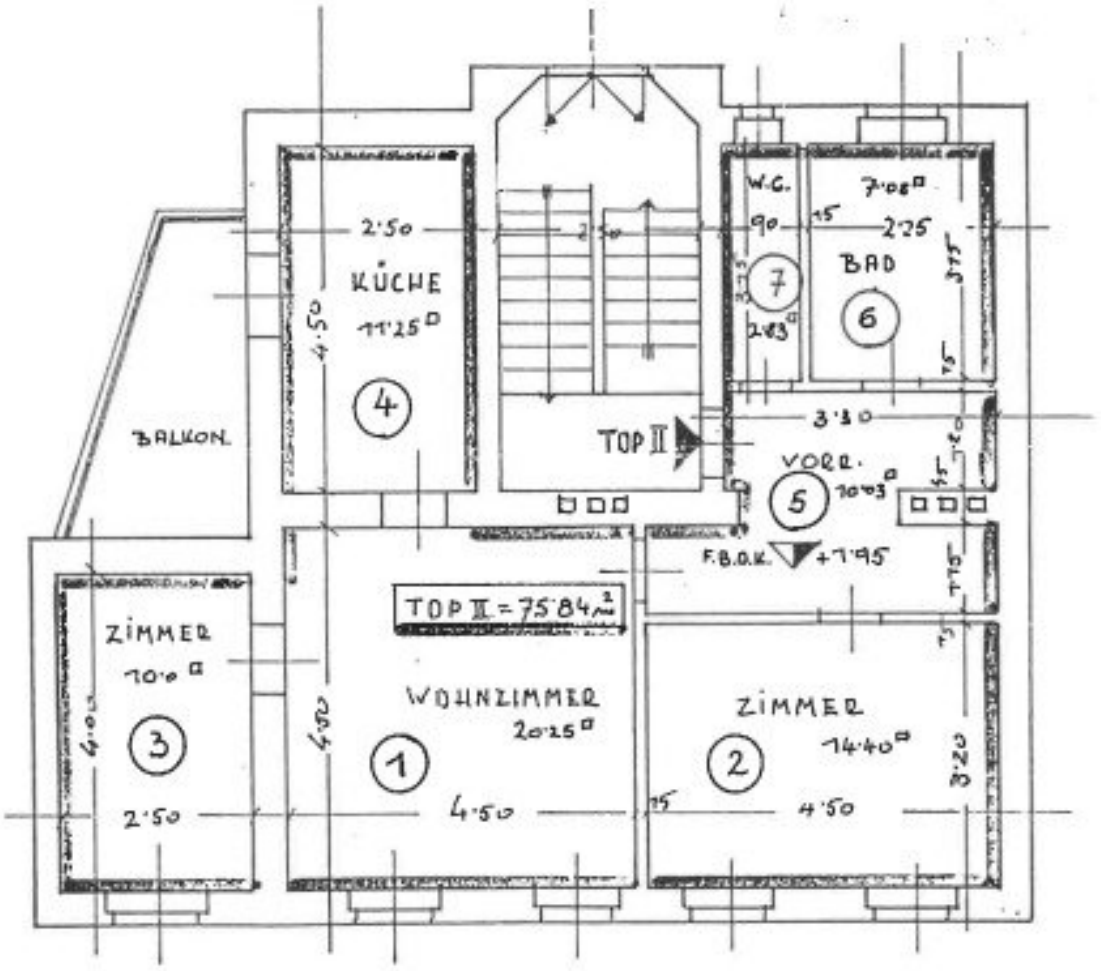
SOUTERRAIN



WOHNNUTZFL. TOP I

1	ZIMMER	=	18·92 m²
2	WOHNKÜCHE	=	19·14 "
3	ZIMMER	=	9·00 "
4	ZIMMER	=	9·46 "
5	VORRAUM	=	4·62 "
6	BAD	=	9·67 "
7	WC	=	1·17 "
8	ABST. R.	=	1·35 "
	TOP I	=	73·33 m²

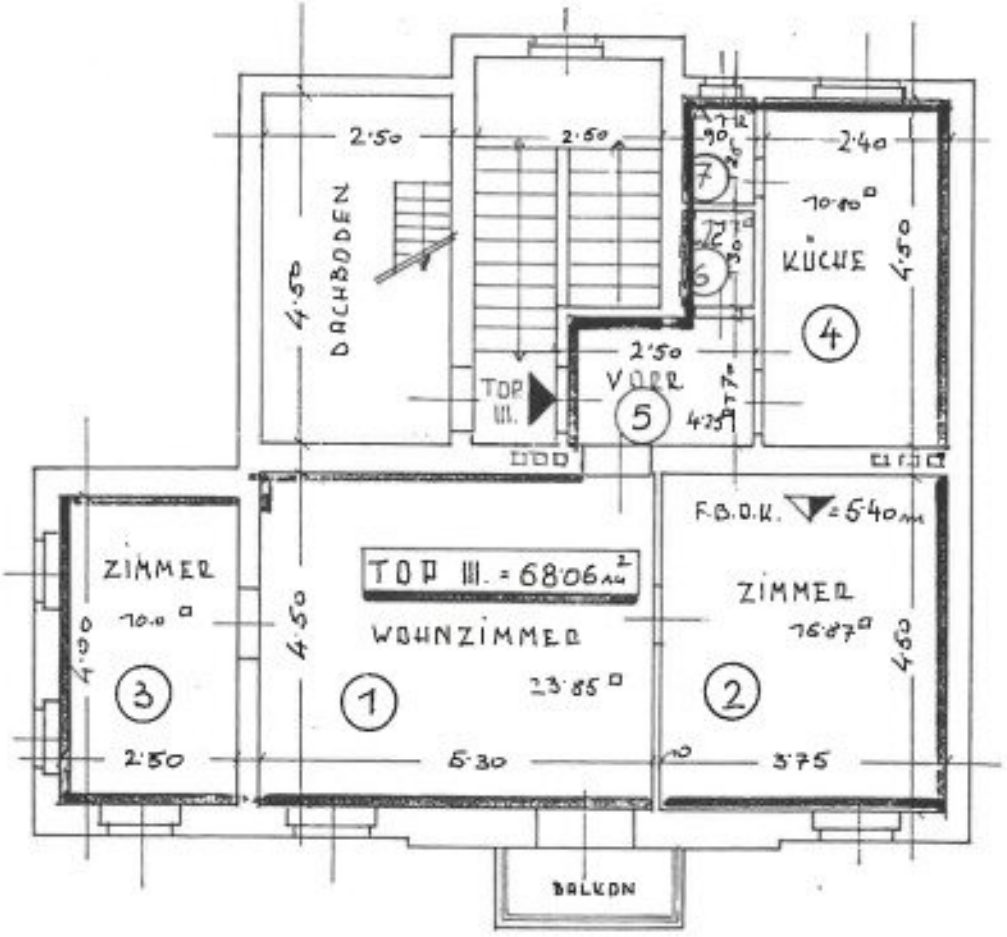
PARTERRE



WOHNNUTZFL. TOP II

1	WOHNZIMMER	=	20·25 m²
2	ZIMMER	=	14·40 "
3	ZIMMER	=	10·00 "
4	KÜCHE	=	11·25 "
5	VORRAUM	=	10·03 "
6	BAD	=	7·08 "
7	W.C.	=	2·83 "
	TOP II	=	75·84 m²

DACHGESCHOSS



WOHNNUTZFL. TOP III

1	WOHNZIMMER	=	23·85 m²
2	ZIMMER	=	16·87 "
3	ZIMMER	=	10·00 "
4	KÜCHE	=	10·80 "
5	VORRAUM	=	4·25 "
6	W.C.	=	1·17 "
7	ABSTELLR.	=	1·12 "
	TOP III	=	68·06 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein sanierungsbedürftiges Gründerzeit-Zinshaus mit drei Wohneinheiten, die sich jeweils über eine eigene Ebene erstrecken.

Die Liegenschaft umfasst drei Wohnungen: Top 1 im Souterrain mit ca. 73 m² und Garten, Top 2 im Parterre mit ca. 76 m² sowie Top 3 im Dachgeschoss mit ca. 78 m² und Balkon.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizungen. Für die Erneuerung der Fenster, der Elektroinstallationen sowie des Daches liegen Baubewilligungsanzeigen aus dem Jahr 1993 vor.

Widmung und Bebauung: Bauklasse I und II, Bebauungsdichte 25 %, Bauland-Wohngebiet mit maximal zwei Wohneinheiten sowie offene bzw. gekuppelte Bauweise.

Alle drei Wohnungen sind derzeit befristet vermietet. Top 2 wird in Kürze bestandsfrei. Der aktuelle Jahresnettoertrag beträgt laut derzeitiger Vermietung ca. € 22.640,40, was einer Rendite von rund 5 % entspricht.

Die Zinsliste sowie sämtliche weiteren Objektunterlagen stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m

Polizei <1.500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap