



EXPOSÉ



BADEN · WOHNANLAGE

Attraktive Anlegerwohnung in Bestlage von Baden – renoviert, vermietet, großer Panoramabalkon

320.000 €

ZU VERKAUFEN

75 m²

WOHN-/NUTZFLÄCHE

2

ZIMMER

1963

BAUJAHR

Attraktive Anlegerwohnung in Bestlage von Baden – renoviert, vermietet, großer Panoramabalkon

320.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	75 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1963

Objektart	Wohnanlage
Vermarktung	Zu Verkaufen
Objektnummer	O2100169426

Attraktive Eigentumswohnung in hervorragender Lage direkt beim Doblhoffteich – mitten im Herzen von Baden. Die Wohnung befindet sich im letzten Stockwerk eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch einen außergewöhnlich großen Balkon mit herrlichem Ausblick. Dank der zentralen Lage erreicht man das Stadtzentrum von Baden in nur wenigen Minuten zu Fuß. Gleichzeitig bietet die unmittelbare Nähe zum Doblhoffteich und zur Grünanlage eine besonders hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Wohnung wurde 2024 vollständig renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie eignet sich aktuell besonders für Anleger, da sie derzeit vermietet ist (Mietvertrag mit Laufzeit von 5 Jahren).

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 75 m²
- Balkon/Terrasse: ca. 27 m²
- Zimmer: 2
- Badezimmer: 1
- Stockwerk: Letztes Geschoss - Personenlift bis 5.Stock - 1 Geschoß zu Fuß
- Renovierung: komplett renoviert 2024

Raumaufteilung

- Großzügiges Vorzimmer (ca.13m²)
- Wohnzimmer mit Klimaanlage (ca. 30m²)
- Schlafzimmer mit Klimaanlage (ca. 17,7 m²)
- Neue Einbauküche (ca. 6m²)
- Badezimmer mit Dusche und WC (ca. 3,3m²)
- 2 Abstellräume
- Großer Balkon/Terrasse (ca. 27 m²) mit herrlichem Ausblick

Ausstattung

- Neue Einbauküche
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer
- Personenaufzug

- Kellerabteil mit ca. 8m²
- Sehr gepflegte Grünanlage im Wohnkomplex
- Zentralheizung / Fernwärme

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der attraktivsten Lagen von Baden – direkt neben dem Doblhoffteich. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus Natur, Erholung und urbaner Infrastruktur.

- Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude
- Zentrum Baden ca. 3 Gehminuten
- Naherholungsgebiet rund um den Doblhoffteich
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe Parkmöglichkeiten:
- Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt vor dem Objekt (gebührenpflichtig).

Besonderheiten

- Letztes Stockwerk mit sehr großem Balkon/Terrasse
 - Traumhafter Ausblick
 - Top Lage beim Doblhoffteich
 - Komplett renoviert 2024
 - Interessant für Anleger – Wohnung aktuell vermietet
- Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Achtung: in der monatl. Betriebskostenvorschreibung von € 516,65 sind Warmwasser und Heizungskosten von € 145,80 enthalten. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis Jänner 2031.

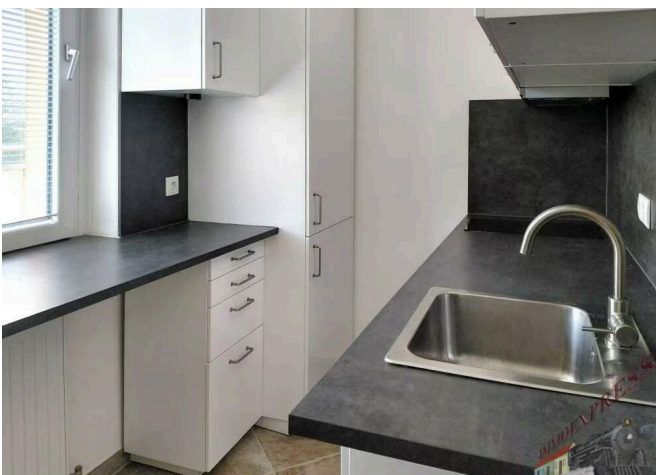
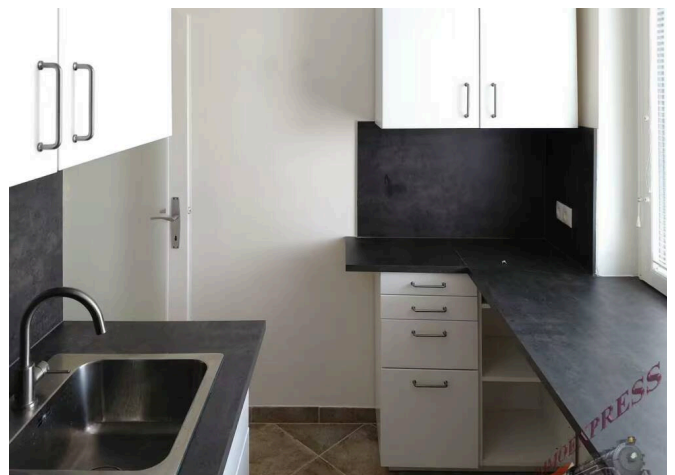
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

IMPRESSIONEN





AUSSTATTUNG

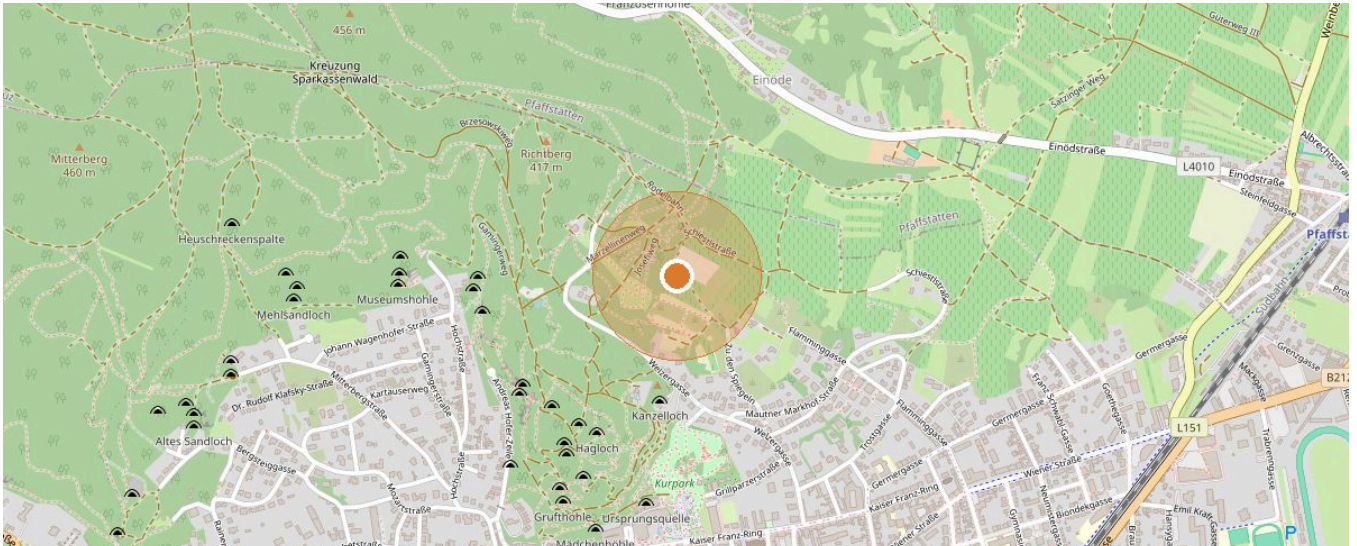
- Fernblick
- Kabel/Sat-TV
- Keller
- vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Heizungsart	Fernwärme
Etage	6
Bezirk	Baden
Stadtbezirk	Mitterberg
Lage	Baden Stadt
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	516 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	516 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	516 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Wohnfläche	75 m²
Gesamtfläche	102 m²

Balkone	1
Balkonfläche	27 m²
Heizart	Fernwärme
Bodenbelag	Parkett
Badausstattung	Dusche
Küche	Komplett
Fenster-Material	Kunststoff
Waschmaschinenanschluss	Ja
Separates WC	1
Zustand	Neuwertig

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2500 Baden · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Helmut Schuster

Mobil: +43 676 37 91 738

E-Mail: h.schuster@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Objektnummer O2100169426 · Stand 30.10.2026

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.