



PROPERTY EXPOSÉ



BADEN @EN · RESIDENTIAL COMPLEX

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

**320.000 €**

FOR SALE

**75 m<sup>2</sup>**

LIVING/USABLE AREA

**2**

ROOMS

**1963**

YEAR BUILT

DESCRIPTION

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

320.000 €

FOR SALE

Living/usable area 75 m<sup>2</sup>

Rooms 2

Bathrooms 1

Year built 1963

Property type

Residential complex

Offer

For sale

Property ID

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 m<sup>2</sup>
- Balkon/Terrasse: ca. 27 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2
- Badezimmer: 1
- Stockwerk: Letztes Geschoss - Personenlift bis 5.Stock - 1 Geschoß zu Fuß
- Renovierung: komplett renoviert 2024

Raumaufteilung

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

Ausstattung

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

- Kellerabteil mit ca. 8m<sup>2</sup>
- 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

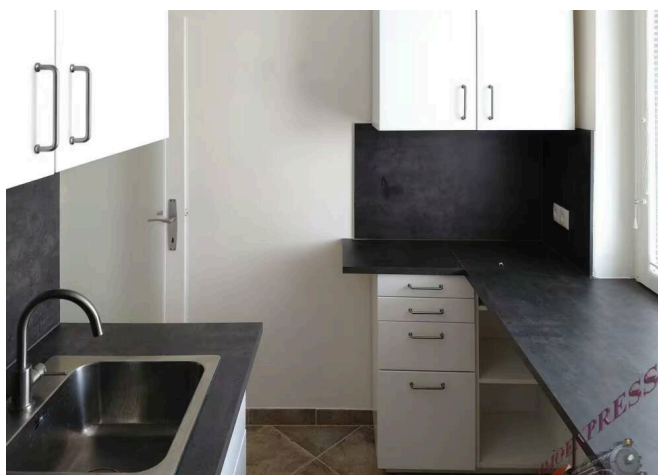
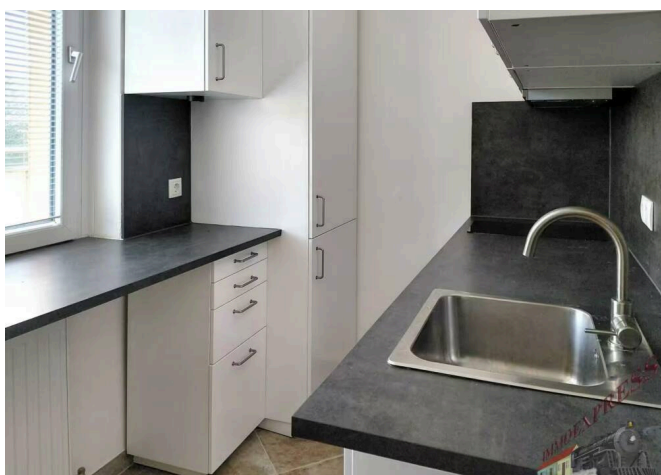
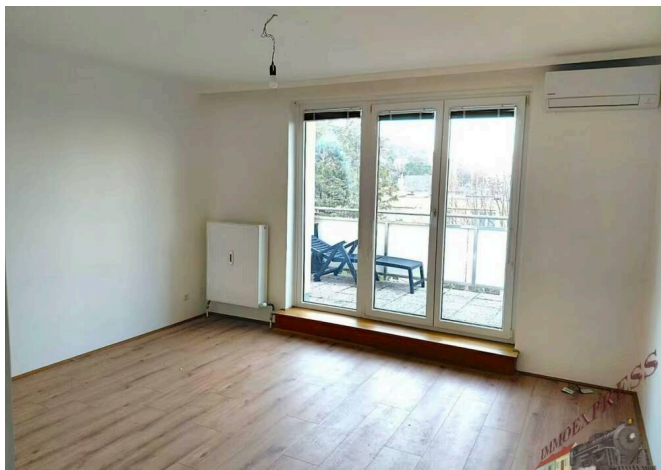
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

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.

## IMPRESSIONS





## FEATURES

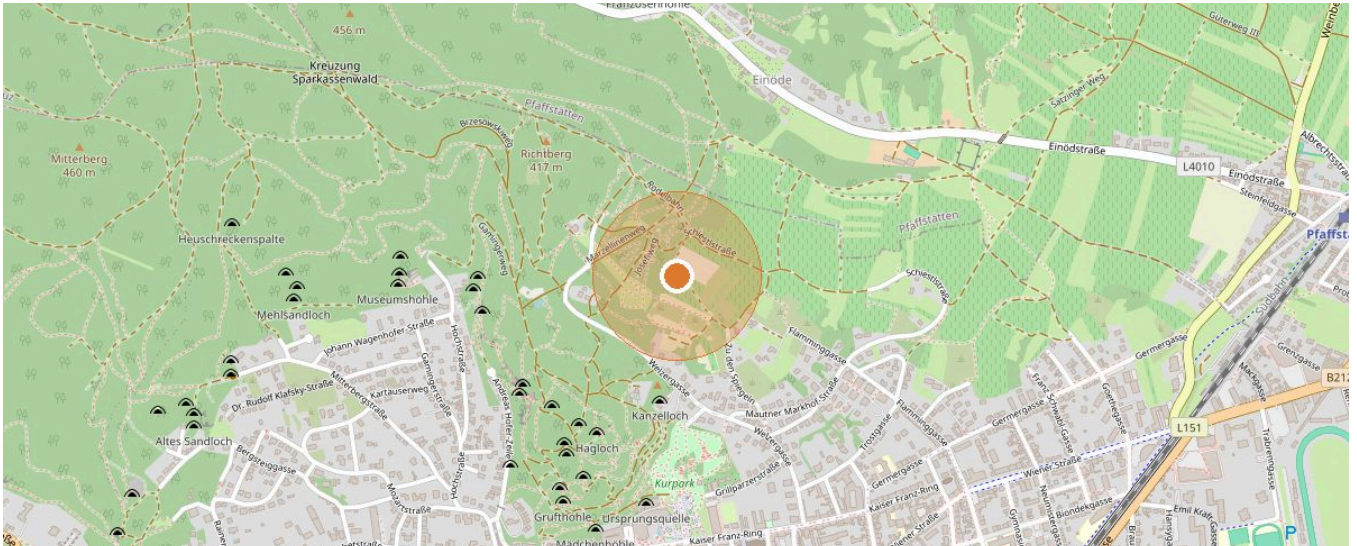
- Panoramic View
- Cable/Satellite TV
- Basement
- Fully developed

## FURTHER DETAILS

|                                       |                                         |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| Heating Type                          | District heating                        |
| Floor                                 | 6                                       |
| District                              | Baden                                   |
| City District                         | Mitterberg                              |
| Location Quality                      | Baden Stadt                             |
| Monthly Service Charges               | 516 €                                   |
| Operational Service Charges excl. VAT | 516 €                                   |
| Monthly Costs excl. VAT               | 516 €                                   |
| Buyer's Commission                    | 3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis |
| Living Area                           | 75 m²                                   |
| Total Area                            | 102 m²                                  |

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Balconies                  | 1                |
| Balcony Space              | 27 m²            |
| Heating Fuel               | District heating |
| Flooring                   | Parquet          |
| Bath Features              | Shower           |
| Kitchen                    | Complete         |
| Window Type                | Plastic          |
| Washing Machine Connection | Yes              |
| Separate WC                | 1                |
| Condition                  | As new           |

## LOCATION & YOUR CONTACT



2500 Baden · Map data © OpenStreetMap contributors



### YOUR CONTACT

**Helmut Schuster**

Mobile: +43 676 37 91 738

Email: [h.schuster@immo.express](mailto:h.schuster@immo.express)



[VIEW ONLINE](#)

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express) · Property ID O2100169426 · As of 29.10.2026

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.