



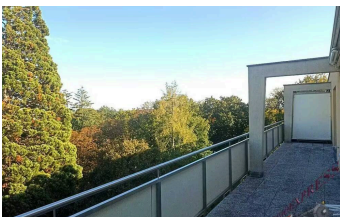
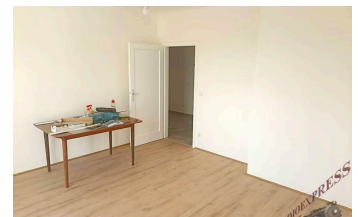
Attraktive Anlegerwohnung in Bestlage von Baden – renoviert, vermietet, großer Panoramabalkon

2500 Baden

EN VENTA

320.000 €

Superficie	75 m ²
Habitaciones	2
Baños	1
Año de construcción	1963
Tipo de inmueble	Complejo residencial
Oferta	En venta
Referencia	O2100169426



DESCRIPCIÓN

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.

La descripción completa está disponible en línea (código QR).

EQUIPAMIENTO

Vistas panorámicas · Televisión por cable/satélite · Sótano ·
Totalmente urbanizado

MÁS DETALLES

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Planta	6
Distrito	Baden
Barrio	Mitterberg
Ubicación	Baden Stadt
Gastos de comunidad mensuales	516 €
Gastos de explotación sin IVA	516 €
Gastos mensuales sin IVA	516 €

SU CONTACTO



Helmut Schuster

Móvil: +43 676 37 91 738

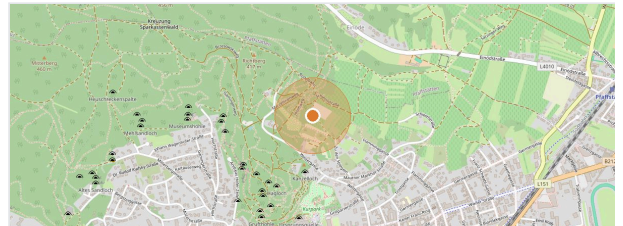
Correo: h.schuster@immo.express



VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario. Ver en línea: <https://immo.express/es/es/?p=303365>