



EXPOSÉ



BADEN · COMPLEJO RESIDENCIAL

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

320.000 €

EN VENTA

75 m²

SUPERFICIE

2

HABITACIONES

1963

AÑO DE CONSTRUCCIÓN

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

320.000 €
EN VENTA

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

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
- Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt vor dem Objekt (gebührenpflichtig).

Besonderheiten

- Letztes Stockwerk mit sehr großem Balkon/Terrasse
 - Traumhafter Ausblick
 - Top Lage beim Doblhoffteich
 - Komplette Renovierung 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.

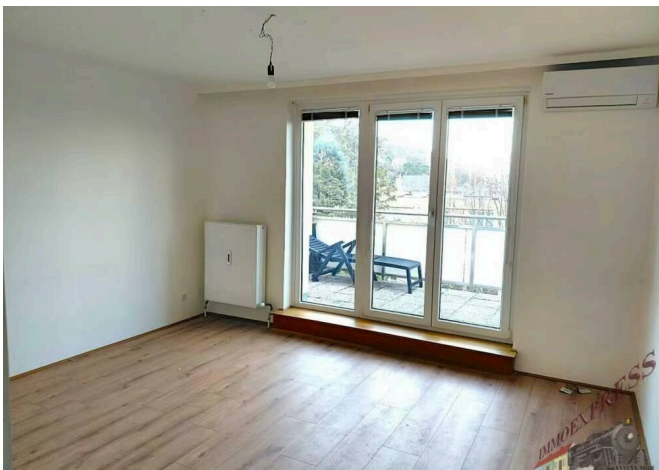
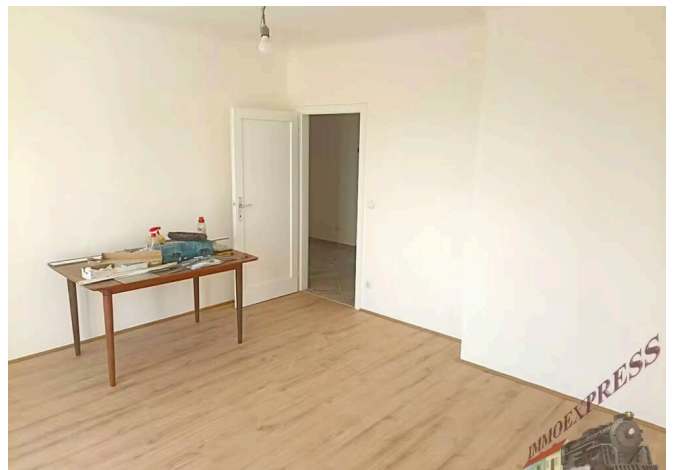
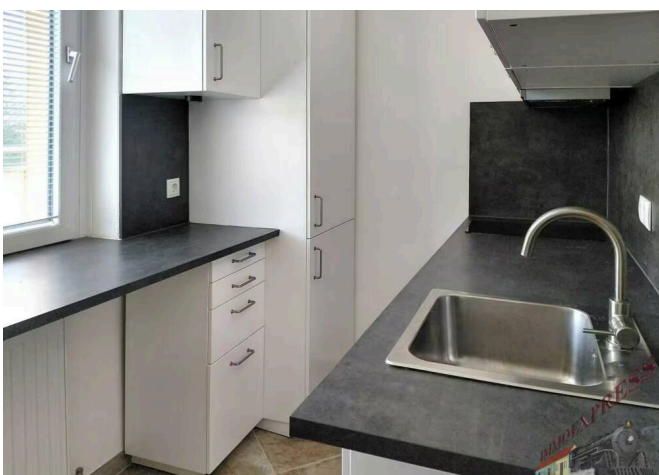
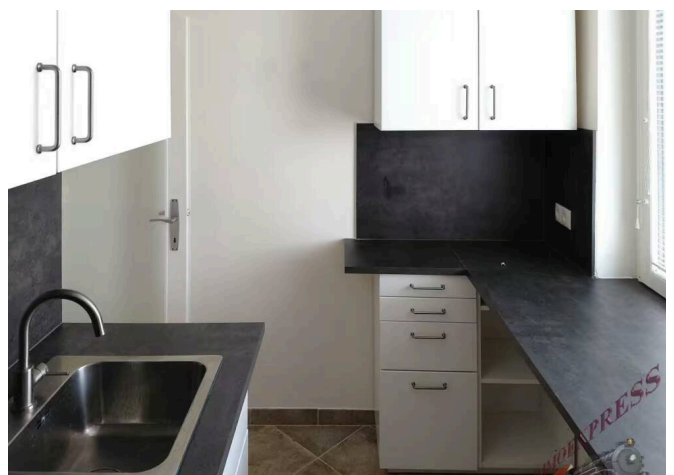
Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis
Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis
Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis
Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

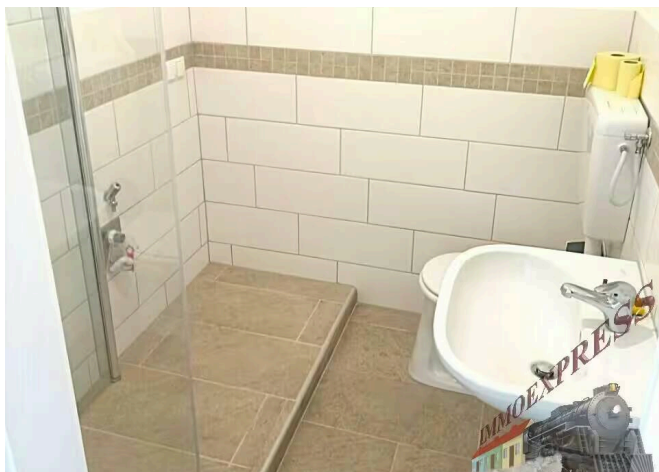
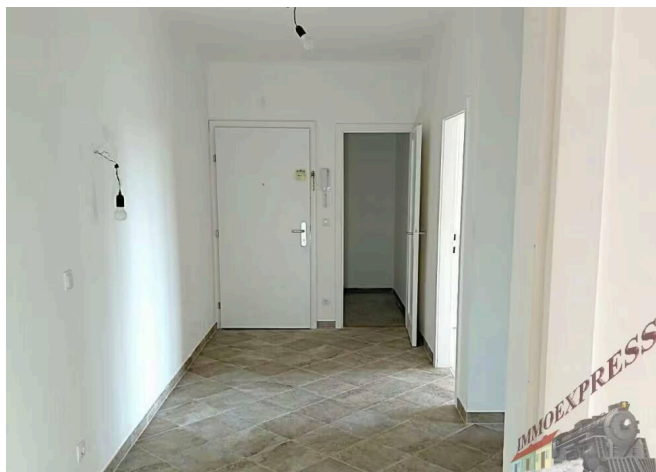
Für Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

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.

IMPRESIONES





EQUIPAMIENTO

— Vistas panorámicas

— Sótano

— Televisión por cable/satélite

— 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 €
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Superficie habitable	75 m²
Superficie total	102 m²

Balcones	1
Superficie del balcón	27 m²
Fuente de energía de la calefacción	Calefacción urbana
Suelos	Parquet
Equipamiento del baño	Ducha
Cocina	Completa
Tipo de ventanas	PVC
Toma para lavadora	Sí
Aseo independiente	1
Estado de conservación	Como nuevo



SU CONTACTO

Helmut Schuster

Móvil: +43 676 37 91 738

Correo: h.schuster@immo.express



VER EN LÍNEA

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.