

**Schöne 2 Zimmer Wohnung mit Lift - Investment oder selber wohnen (dzt. vermietet!)**



Grundriss\_Skizze

**Objektnummer: 2699\_1560**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Herwig Froschauer**

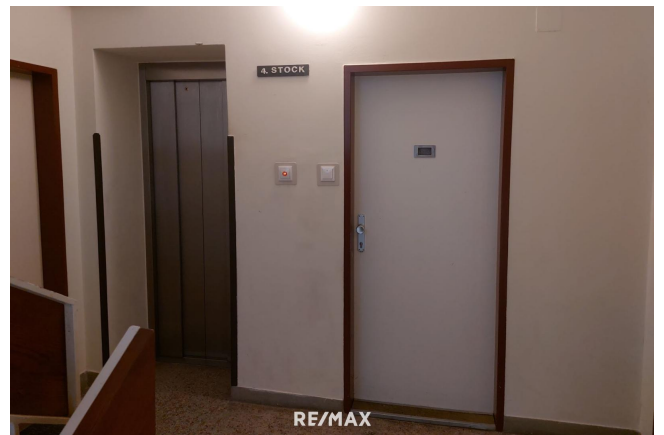
RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden

H +43 681 206 189 06

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

**DETAILS** Diese schöne und aktuell bis 2028 vermietete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Liftstock einer Wohnhausanlage unweit des Doblhoffparks und verfügt über eine Wohnfläche von ~56 m<sup>2</sup>. Die südseitige in den Innenhof gelegene Ausrichtung sorgt für eine helle und sonnige Atmosphäre. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand und ist mit Küche und Bad ausgestattet. Das gesamte Gebäude hat dank einer kürzlichen Sanierung der Fassade und Fenster ein ansprechendes Erscheinungsbild. Da die Wohnung derzeit vermietet ist, könnte ggf. Eigenbedarf angemeldet werden. Als Investmentobjekt ist diese Wohnung besonders attraktiv, denn Aufgrund der Lage und des Ist-Zustands besteht Potential für höhere Mieteinnahmen und eine Wertsteigerung. Die Wohnung ist derzeit bis 30.09.2028 befristet vermietet und erzielt eine monatliche Miete von 570 €. Der Stand der Reparaturrücklage betrug per Ende 2024 ~ 155.000€. **LAGE** Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv, da sie sich in einer Grünlage direkt neben der Schwechat befindet. Die Nähe zum Doblhoffpark, zur Innenstadt und im Besonderen zum Strandbad macht diese Wohnung zu einem attraktiven Wohnort. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Distanzen mit dem Auto zur Autobahn A2 und zu öffentlichen Verkehrsmitteln sind sehr gering, was die Wohnung auch für Pendler interessant macht. Baden bei Wien ist ein aufstrebender Wirtschaftsraum und bietet eine gute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität. Als Investmentstandort ist Baden durchaus attraktiv und bietet ein großes Potential für eine Wertsteigerung bei Immobilien. Mit der Lage und dem Ist-Zustand ist diese Wohnung eine ideale Möglichkeit für Investoren und Anleger, die auf der Suche nach einem sicheren und rentablen Investment sind. **Der Preis für diese Immobilie: EUR 189.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig und weißt auf ein persönliches Naheverhältnis zu den Eigentümern hin. In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail Adresse Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärmebed 80.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
arf:  
Klasse HeizwärC  
mebedarf:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!