

## **Sanierungsbedürftige Altbau- Villa in Ruhelage mit bis zu 4 Wohneinheiten - Sackgasse**



DSC\_0872

**Objektnummer: O2100163780**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	254,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Täubel**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

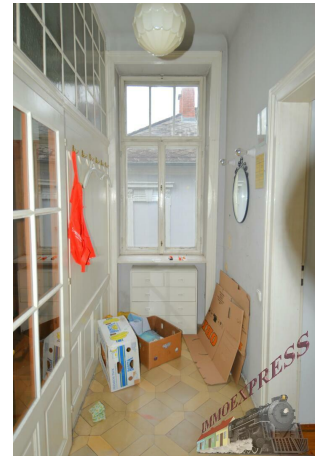




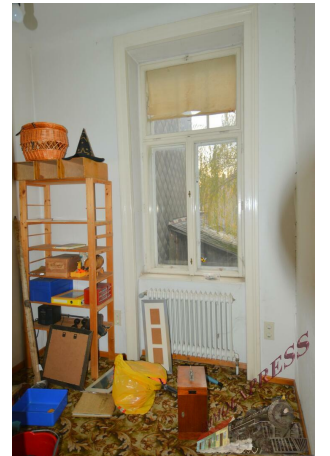


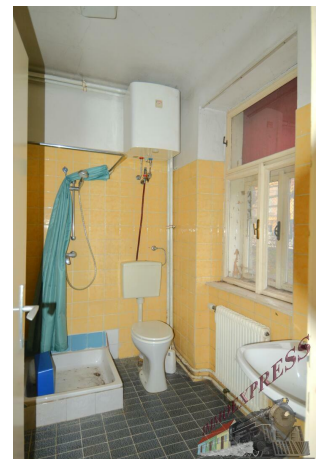
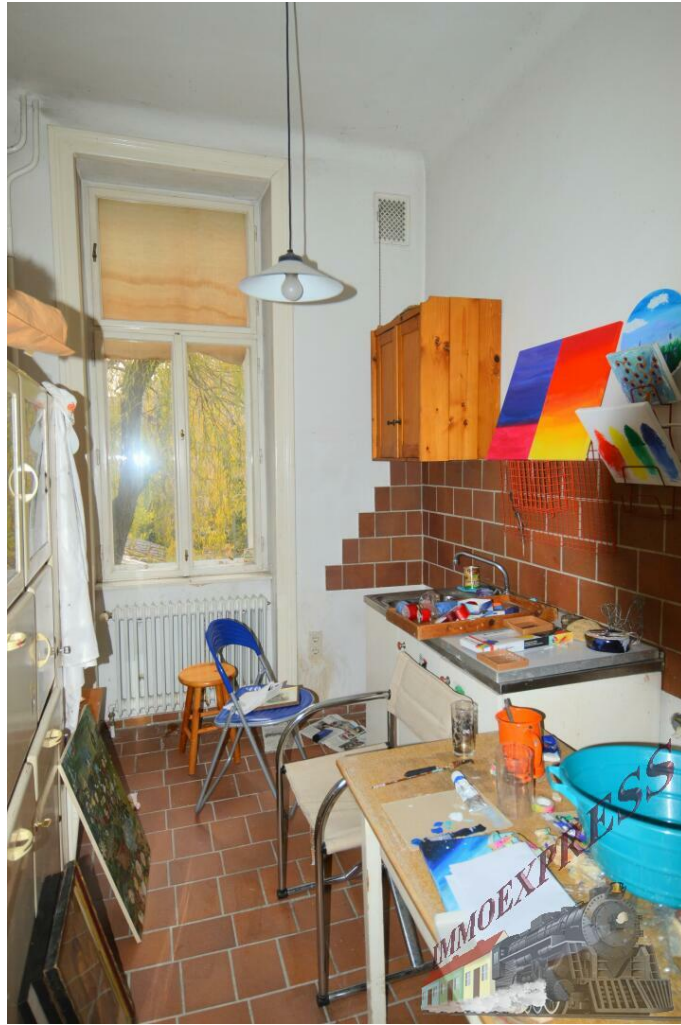




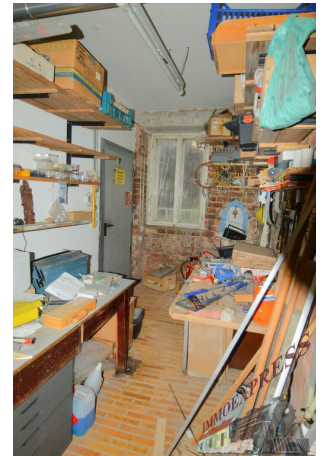
















## Objektbeschreibung

Hier haben Sie die Möglichkeit eine ruhig gelegene Altbau- Villa in zentraler Lage mit Garten und Altbaumbestand zu erwerben.

Das Objekt gliedert sich in Tief- und Hochparterre, sowie einem ausgebauten Dachgeschoß.

Weiters gibt es noch einen zweistöckigen Dachboden mit Ausbaupotential.

### Tiefparterre (ca. 74,02 m²):

- zwei große Zimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Küche
- Werkstatt
- Heizraum

### Hochparterre (ca. 105,58):

- 5 Zimmer
- 2 separate WC
- Badezimmer
- Wohnküche

### Dachgeschoß (ca. 74,55 m²):

- 3 Zimmer
- großes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne
- separates WC

Das Objekt wird mittels einer Gas- Zentralheizung beheizt bzw. alternativ mit festen Brennstoffen.

**Umgebung:** Nahversorger und öffentliche Einrichtungen (KiGa, Schule, Post, Arzt, Apotheke) in wenigen Minuten erreichbar.

**KAUFPREIS € 950.000,--**

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch

ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Für die Richtigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen, sie wurden uns vom Verkäufer und der Kommunalbehörde mitgeteilt.

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.