



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 147230

erstellt am : 30.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 289000€

Straße: Roseggerstraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 313 1657

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 79m²

Vermietete 3 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Ordinationswidmung



Diese 79m² große, gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit separatem Küchenraum befindet sich in einem Wohnhaus mit nur 6 Parteien in zentraler Lage im Stadtteil Braiten von Baden. Derzeit befristet vermietet, eignet sich die Immobilie ideal als Anlageobjekt mit späterer Eigennutzungsmöglichkeit. Zusätzlich ist ein Carport-Stellplatz sowie ein Kellerabteil inkludiert.

Das Gebäude besteht aus zwei Stiegen: Die hier angebotene Wohnung befindet sich in der straßenseitigen Stiege 1 (Baujahr 1929), während Stiege 2 in den frühen 1990er Jahren ergänzt wurde. Das Haus befindet sich in sehr gutem und gepflegtem Zustand ? ausgestattet mit Vollwärmeschutzfassade, 2-fach verglasten Kunststofffenstern sowie modernen

Haustechnikinstallationen. Der Wohnung ist ein Lagerraum im Untergeschoss von Stiege 2 zugeordnet. In Absehbarer sind keinerlei notwendige Reparaturen geplant noch in nächster Zeit zu befürchten.

Raumaufteilung (zentral begehbar):

- ? 2 großzügige Wohnräume (ca. 21?m² & 23?m²), süd-südwestlich ausgerichtet, sehr hell
- ? 1 weiteres Zimmer (ca. 12,3?m²), nordseitig ? ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice
- ? Separate Küche (ca. 8,7?m²) mit Einbauküche und angrenzenden Abstellraum (1,3m²)
- ? Badezimmer mit bodengleicher Dusche (ca. 4,3?m²)
- ? Separates WC mit Handwaschbecken (ca. 1,35?m²)
- ? Zentraler Vorraum (7,13m²)

Ausstattung & Sanierungen (2021):

- ? Neue Gas-Zentralheizung mit moderner Brennwerttherme (inkl. Frischluftzufuhr ? kein CO-Risiko)
- ? Heizungsleitungen wurden in die Wand verlegt
- ? Bodenbeläge: Fliesen im Eingangsbereich, Laminat in den Wohnräumen
- ? Modernes Bad mit Regendusche und Glastrennwand, Handtuchradiator & bodengleicher Dusche
- ? Einbauküche (inkl. Herd Ceranfeld, Geschirrspüler, Mikrowelle Kühlschrank, Tiefkühler)
- ? Neue Wohnungseingangstür
- ? Hochwertige Glasschiebetüren & DANA-Zimmertüren

Besondere Nutzungsmöglichkeit & aktuelle Mieteinnahmen:

1994 wurde die Wohnung als zusätzliche Option in einer Ordination umgewidmet und bewilligt. Seit 09/23 ist die Wohnung wieder befristet auf 10Jahre vermietet. Die aktuellen Netto Mieteinnahmen vor Steuer betragen 650? pro Monat.

Top-Lage in Baden:

In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Stadtzentrum, den Bahnhof, diverse Ärztezentren sowie Nahversorger. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung.

Fazit:

Diese vielseitige Wohnung kombiniert verlässliche Mieteinnahmen da die Wohnung aktuell befristet bis 2033 vermietet ist ? aber auch die Möglichkeit zur Eigen oder berufliche Nutzung ermöglicht.

Zögern Sie nicht uns zu kontaktieren hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten oder aller anderen Fragen. Gerne vereinbaren wir auch eine Besichtigung für Sie.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.
Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt
<250m	Apotheke
<750m	Klinik
<750m	Krankenhaus
<1.500m	Kinder
<Schulen	Kindergarten
<250m	Schule
<250m	Höhere Schule
<8.750m	Universität
<10.000m	Nahversorgung
<250m	Supermarkt
<250m	Bäckerei
<500m	Einkaufszentrum
<5.000m	Sonstige
<500m	Bank
<500m	Geldautomat
<500m	Post
<500m	Polizei
<500m	Verkehr
<250m	Bus
<250m	Bahnhof
<500m	Autobahnanschluss
<3.250m	Straßenbahn
<250m	Flughafen
<4.500m	Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 79m²

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 139.1m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 2.13m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 289000€

Nebenkosten: 207.12€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 313 1657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo