



Inserat ID: 216924

erstellt am : 17.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 229000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 72m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 72m<sup>2</sup>

Grundfläche: 72m<sup>2</sup>

## **NEUER PREIS - BEFRISTET vermietete 3 Zimmer Wohnung in ausgezeichneter Lage direkt in der Kaiserstadt "Baden bei Wien"**



Auf der Suche nach einer passenden Anleger Wohnung? Die perfekt aufgeteilte Wohnung besticht durch eine optimale Raumaufteilung und eignet sich sehr gut als Anleger- & Eigennutzer Wohnung.  
Objekthighlights:

Ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche

3. Stock (ohne Lift)

Sehr gute Raumaufteilung

Befristet vermietet bis April 2027

Attraktive Rendite für Anleger

Optimale Anbindung an Wien & sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Diese charmante und hervorragend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und das große Potenzial als Anlegerobjekt.

Die ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche gliedern sich in ein großzügiges Wohnzimmer, zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, zwei praktische Abstellräume, eine separate Küche sowie ein Badezimmer und ein WC. Die Aufteilung ermöglicht sowohl für Paare als auch für Familien eine optimale Nutzung der Räumlichkeiten.

Ein weiteres Plus ist der großzügige Kellerabteil, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Aktuell ist die Wohnung bis April 2027 befristet vermietet ? ideal für Anleger, die sofort von laufenden Mieteinnahmen profitieren möchten. Dank der stabilen Vermietung und der ausgezeichneten Lage bietet diese Immobilie eine überdurchschnittlich gute Rendite.

Lage & Infrastruktur: Die Wohnung punktet mit einer hervorragenden Anbindung nach Wien ? sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangen Sie rasch und bequem in die Bundeshauptstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Nahversorger und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage besonders attraktiv für Mieter.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter md@mast-immo.at

Ihr Immobilienberater Herr Manuel Daniloglu MAST Immo GmbH

Kosten:- Grunderwerbssteuer: 3,5%- Eintragungsgebühr: 1,1%- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.- KV & Notar: ca. 1,5 % zzgl. MwSt.

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

## Eckdaten

Grundfläche: 72m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 72m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 72m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Ofen

hwbwert: 36m<sup>2</sup>

hwbklassse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 229000€

Nebenkosten: 156.28€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at