



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

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: 72m²

Nutzfläche: 72m²

Grundfläche: 72m²

**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 besteht durch eine optimale Raumaufteilung und eignet sich sehr gut als Anleger- & amp; Eigennutzer Wohnung.

Objekthighlights:

Ca. 72 m² 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 m² 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
<500m	Apotheke
<1.000m	Klinik
<2.000m	Krankenhaus
<1.500m	Kinder
<Schulen	Schule
<500m	Kindergarten
<500m	Höhere Schule
<7.500m	Nahversorgung
<Supermarkt	
<500m	Bäckerei
<500m	Einkaufszentrum
<4.000m	Sonstige
<Bank	
<500m	Geldautomat
<500m	Polizei
<1.000m	Post
<1.000m	Verkehr
<Bus	
<500m	Bahnhof
<1.000m	Autobahnanschluss
<3.500m	Straßenbahn
<1.500m	Flughafen
<5.500m	Angaben

Entfernung
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 72m²

Wohnfläche: 72m²

Nutzfläche: 72m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Ofen

hwbwert: 36m²

hwbklassse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 229000€

Nebenkosten: 156.28€

Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at