

**Alleineigentum, Zinshaus mit 8 Wohnungen in guter Lage  
mit gepflegtem Garten**



**Objektnummer: 499**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	756,27 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.040.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalergasse 13/11  
1080 Wien

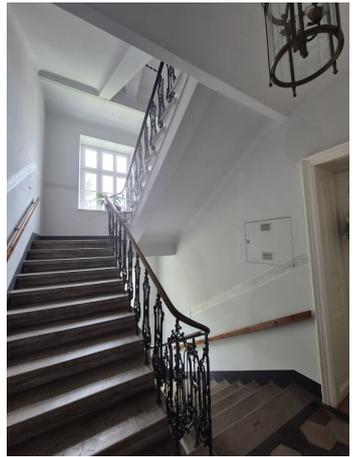
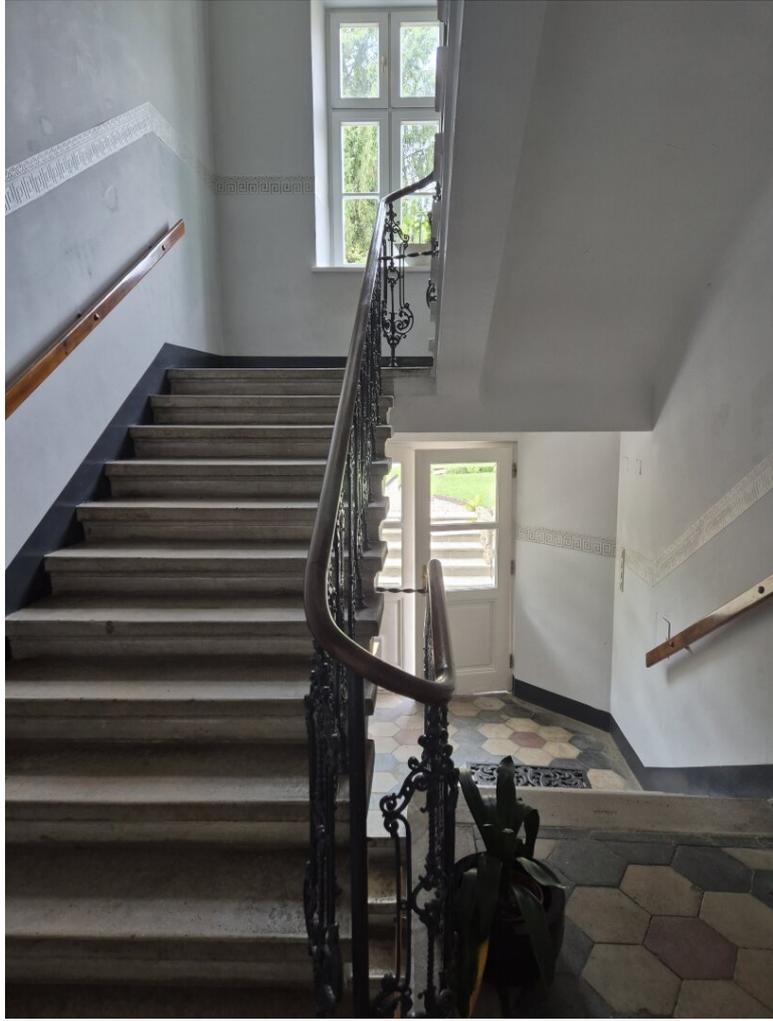
T +43 664 2212 197

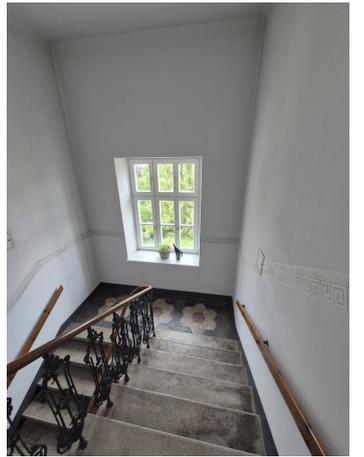
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













## Objektbeschreibung

**Bitte nur schriftliche Anfragen per E-Mail.**

**Es werden nur Anfragen mit vollständigem Namen, vollständiger Wohnadresse bzw. Firmenadresse, E-Mail Adresse und Telefonnummer bearbeitet.**

**Bei Finanzierungsfragen berät Sie unser Finanzierungsberater sehr gerne! Es werden nur verbindliche Kaufangebote mit Finanzierungsnachweis vom Verkäufer akzeptiert.**

Das Zinshaus, Baujahr 1891, in guter Badener Lage besteht aus Keller, Erdgeschoss, 2 Obergeschossen und einem 1997 umgebauten Dachgeschoss.

In dem Gebäude ist kein Aufzug vorhanden, der Zugang zu den einzelnen Stockwerken erfolgt über eine zweiläufige Steinstiege.

Die Wohnungen im Haus werden jeweils mit Gas Kombi Thermen für Heizung und Warmwasser versorgt.

Der Keller wurde saniert und mit Sauna und einem Indoor Pool ausgestattet.

4 Wohnungen mit 74 bis 91 m<sup>2</sup> Größe sind unbefristet vermietet, 3 Wohnungen mit Größen 74 bis 82 m<sup>2</sup> sind bis 2028 vermietet, am Keller und einer Wohnung besteht ein Fruchtgenußrecht.

Der derzeitige Gesamtmietzins sind 5190,60 Euro netto pro Monat, bei Vollvermietung wären ca. 7565 Euro pro Monat möglich.

Weitere Informationen zum Zinshaus übermitteln wir gerne an konkrete Interessenten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap