

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Ruhelage mit Fernblick – Anlegerhit in der Kaiserstadt Baden



Objektnummer: 5387/8265

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	59,36 m ²
Nutzfläche:	68,96 m ²
Gesamtfläche:	68,96 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	188.000,00 €
Betriebskosten:	179,00 €
Heizkosten:	91,00 €
USt.:	33,10 €
Provisionsangabe:	

6.768,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Rotenturmstraße 12/2/18
1010 Wien

T +43 676 342 77 18









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine optimal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Ruhelage von Baden bei Wien – der traditionsreichen Kaiserstadt mit besonderem Flair und hoher Lebensqualität.

Auf rund **60 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit angenehmem Wohnkomfort. Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur ca. **10 m² großen Loggia**, die mit einem herrlichen **Fernblick** begeistert – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen.

Die Wohnung überzeugt durch folgende Highlights:

- Fernwärme – effizient und komfortabel
- Separates WC mit eigenem Waschbecken
- Badezimmer mit Badewanne
- Geringe Betriebskosten
- Ruhige Wohnlage mit Weitblick

Besonders hervorzuheben ist die **ausgezeichnete Lage**: Schulen und infrastrukturelle Einrichtungen sind bequem erreichbar – ideal für langfristig stabile Vermietbarkeit. Die Nähe zum charmanten Stadtzentrum von Baden mit seinen Parks, der Römertherme, dem Casino und den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts.

Die Wohnung ist **befristet vermietet** und bietet somit eine sofortige Einnahmequelle – ein **ideales Investment für Anleger**, die Wert auf eine gute Lage, nachhaltige Vermietbarkeit und eine attraktive Wohnqualität legen.

Details:

befristet bis 08/2027 für 522,-- € netto (exkl. BK)

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Details oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

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. (Abweichung möglich, abhängig vom Anwalt/Notar)

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.

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

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 <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap