

**Verkehrsgünstig gelegen - Nähe des Bahnhofes in Baden  
bei Wien**



**Objektnummer: 310318**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ferdinand Pichler-Gasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Heizwärmebedarf:	D 131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Stift

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

T +432252 25 28 28  
H +436765144162

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



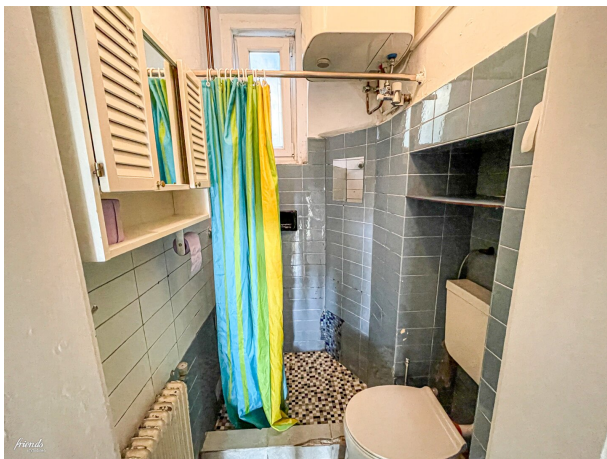
# TOP 1

# Friends

IMMOBILIEN LIST

friends  
immobilien









TOP 2

*friends*  
IMMOBILIEN LIST



friends











TOP 3

*friends*  
IMMOBILIEN LIST

*friends*





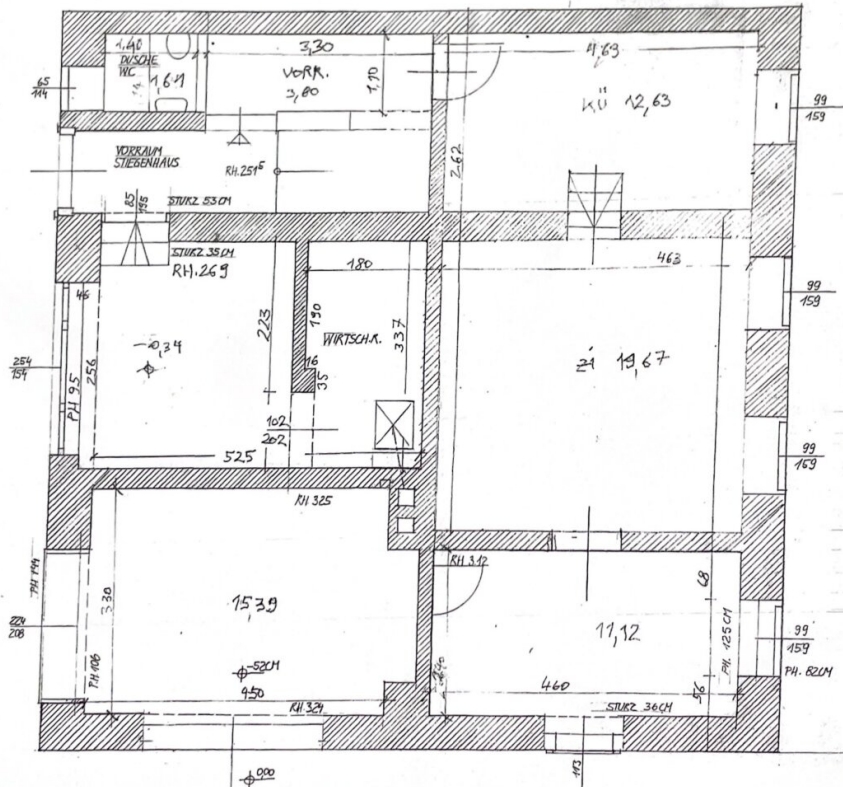
# LAGER

# Friends

IMMOBILIEN LIST

Friends  
Immobilien





EG  
Σ 64,22



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein im Jahr **1900** erbautes, kleines Zinshaus in Baden!

Die Grundstücksgröße beläuft sich auf: ca. **346 m<sup>2</sup>**, wobei ein kleiner Teil hinter dem Haus begrünt ist und als Allgemeinfläche genutzt wird.

Das Haus verfügt über **3 Wohnebenen und eine Lagerfläche**, welche sich wie folgt aufteilen:

Top 1 - ca. 64,14m<sup>2</sup> (EG - Leerstand)

Top 2 - ca. 81,36m<sup>2</sup> (1.OG - befristet vermietet)

Top 4 - ca. 52,52m<sup>2</sup> (2.OG - befristet vermietet)

Lager - ca. 120m<sup>2</sup> (vermietet mit 3 monatiger Kündigungsfrist)

Hinsichtlich der Flächenangaben beziehen wir uns auf die Angaben des Eigentümers

Der **Jahresnettoertrag beläuft sich auf € 19.498,00**.

Mietverträge der vermieteten Wohnungen/Lager liegen auf.

### Lage:

Baden ist nicht nur als Kurstadt bekannt, sondern bietet auch eine hohe Lebensqualität mit einer malerischen Altstadt, zahlreichen Grünflächen und einem vielfältigen kulturellen Angebot. Die Nähe zur pulsierenden Metropole Wien macht die Stadt besonders attraktiv und sorgt für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet – in unmittelbarer Nähe befinden sich eine Bushaltestelle, der Bahnhof und die Straßenbahnstation, die eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden bieten. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt, denn in der Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, ein Krankenhaus, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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 <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Polizei <500m

Post <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Straßenbahn <250m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap