

## Charmantes Zinshaus in Badens Fußgängerzone



**Objektnummer: 310389**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	235,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	458,39 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	63,74 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	140,01 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	325,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike List

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien









2500 Baden

# TOP I OG

Friends Immobilien List GmbH

*friends*  
immobilien























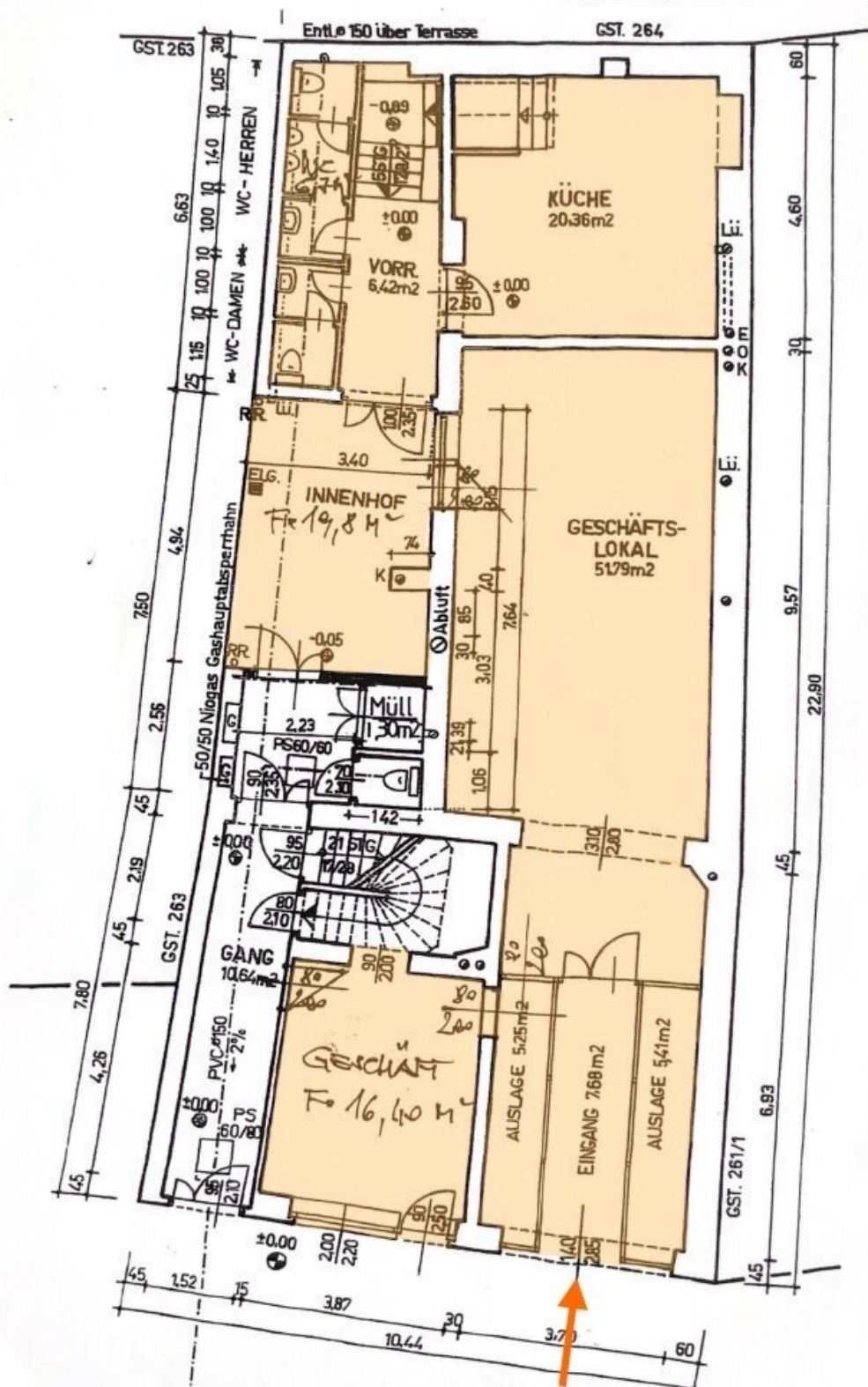




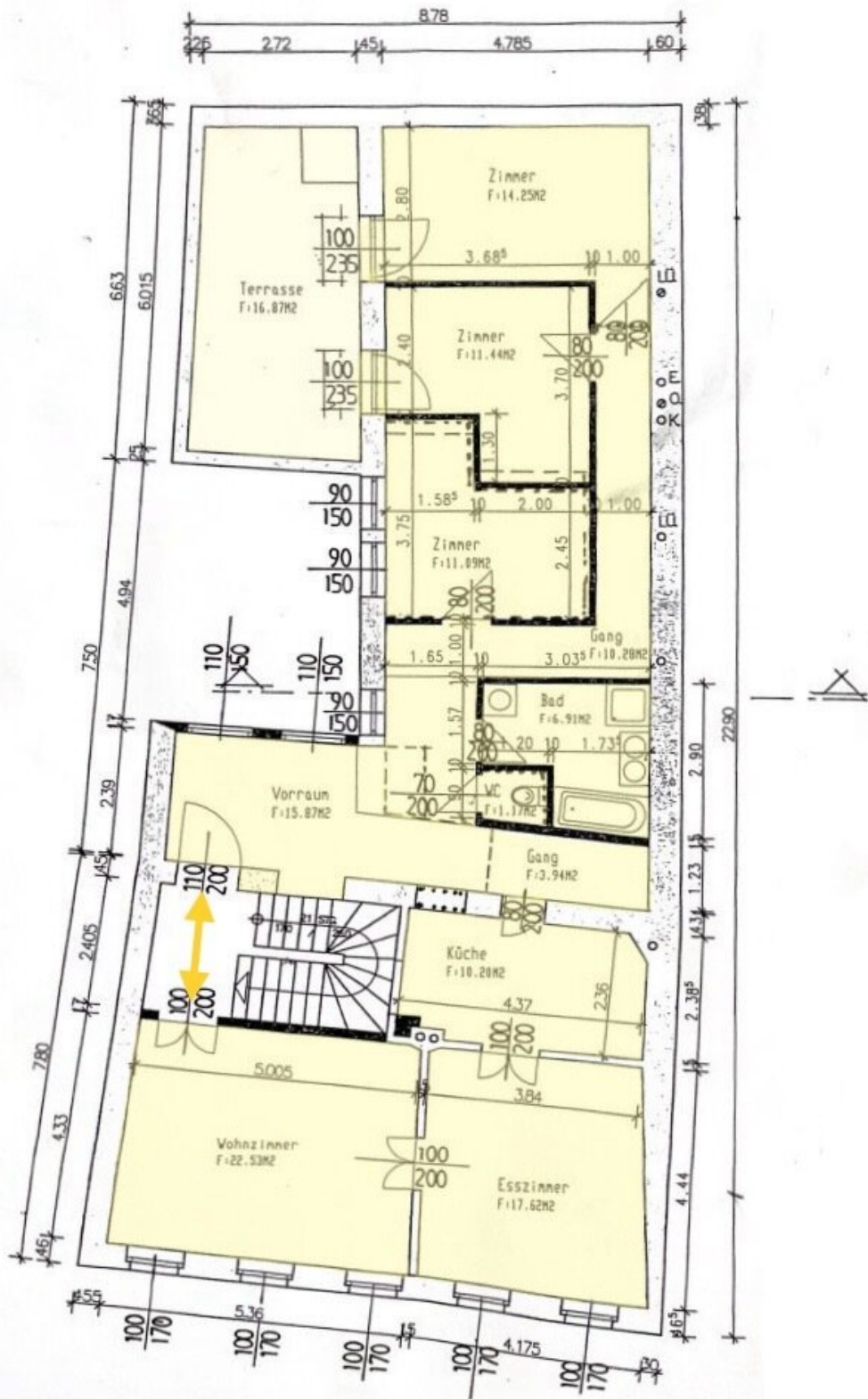




# ERDGESCHOSS



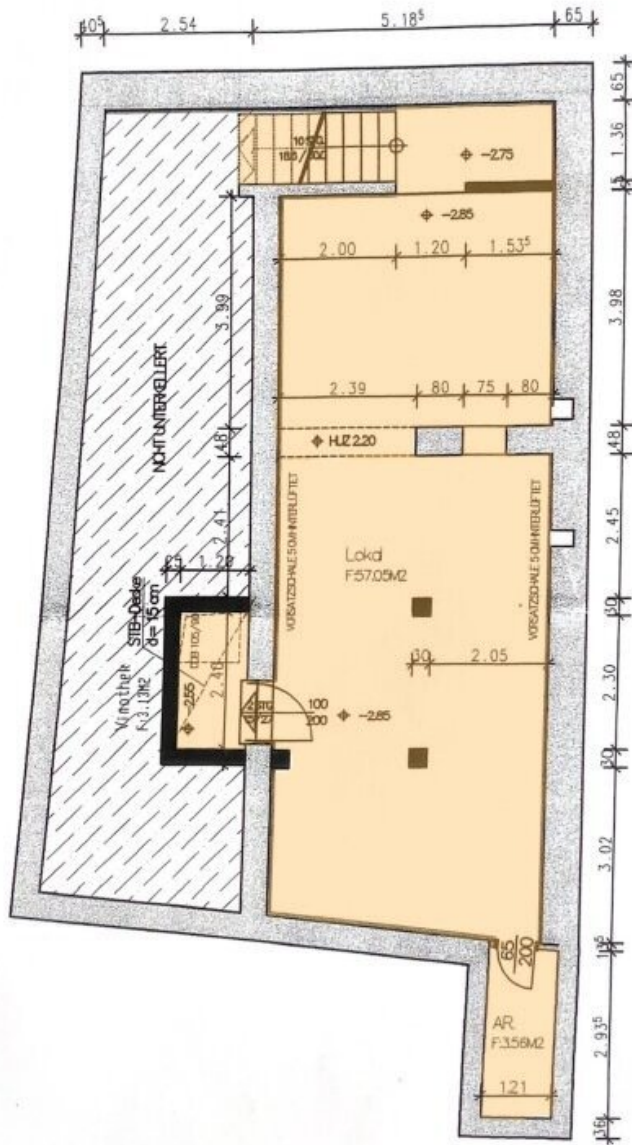
# OBERGESCHOSS M 1:100





**GRUNDRISS KELLERGEHOSS**  
**M 1:100**

- isch
- ard
- er
- 1
- spüler 3750 W
- isch
- Kühlmittel R 404 A
- rank
- rank
- rank Kühlmittel R 404 A
- Luftofen 2550 W
- isch
- schüssel
- ament
- id 327 KW auf E-Ofen 1800 W
- platte 5 KW
- isch
- z Kühlmittel R 404 a
- ard
- ard
- isch
- auferment bereit
- andament
- platte
- S Kühlmittel R 404 A
- Mikrowellenherd 1800 W
- Geschirbrause



## Objektbeschreibung

***Zum Verkauf steht dieses charmante Zinshaus in der Fußgängerzone von Baden bei Wien. Dieses Altbaugebäude bietet sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzungsmöglichkeiten.***

Allgemeine Informationen:

Das Zinshaus verfügt über ein Geschäftslokal im Erdgeschoss, eine Wohnung im Obergeschoss und eine weitere Wohnung im Dachgeschoss. Im Keller befindet sich ein ehemaliges Lokal, welches aktuell als Lagerfläche genutzt wird. Die beiden Wohnungen und das Geschäftslokal sind derzeit vermietet. Wohnungseigentum ist nicht begründet. Genauere Informationen zu den einzelnen Einheiten finden Sie bei den Unterpunkten Geschäftslokal, Top 1 und Top 2.

Im Jahr 2004 haben Umbauarbeiten im Haus stattgefunden sowie der DG-Ausbau. Die Immobilie verfügt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2006. Im Jahr 2013 wurde die Immobilie saniert (laut Eigentümerangabe).

Die Liegenschaft weist eine Grundfläche von 212 m<sup>2</sup> (laut Grundbuch) und eine Nutzfläche von ungefähr 458 m<sup>2</sup> auf.

Folgende **Flächenwidmung** und **Bebauungsvorschriften** liegen vor:

- Flächenwidmung: BK - 6 WE
- Bebauung: 60, g, 6-9

Ebenso machen wir darauf aufmerksam, dass sich die Liegenschaft in der Schutzzone befindet. Gerne stehen wir Ihnen diesbezüglich für genauere Informationen zur Verfügung.

Geschäftslokal:

Das Geschäftslokal im Erdgeschoss bietet eine großzügige Nutzfläche von ca. 121 m<sup>2</sup>. Diese erstreckt sich über drei geräumige Zimmer, einen Innenhof mit ansprechendem Glasdach, einen Vorraum und eine Toilettenanlage.



Zusätzlich verfügt das Geschäftslokal über einen einladenden Eingangsbereich (7,68 m<sup>2</sup>), eine attraktive Auslagenfläche (10,82 m<sup>2</sup>) und eine große Lagerfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> im Keller.

Die derzeitigen Mieter werden die Geschäftsräume bis Ende des Jahres nutzen. Anschließend stehen die Räumlichkeiten im Erdgeschoss zur neuen Vermietung oder Eigennutzung zur Verfügung.

#### Top 1:

Diese großzügige Wohnung erstreckt sich über das gesamte Obergeschoss und bietet eine Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup>. Die Fläche verteilt sich auf einen Vorraum, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, eine Küche, ein Bad, ein separates WC und drei weitere Zimmer. Zur Wohnung gehört auch eine großzügige Terrasse.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Vorraum, von dem aus mehrere Zimmer zentral erreichbar sind.

Das gut ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, einen Waschtisch und einen Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat untergebracht.

Die drei Zimmer können vielfältig genutzt werden, beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Zwei der Zimmer bieten direkten Zugang zur Terrasse.

Von der Küche aus gelangen Sie in das Esszimmer, das wiederum ins Wohnzimmer führt. Wohn- und Esszimmer bieten durch ihre großzügige Fläche ausreichend Platz für eine komplette Wohn- und Esszimmermöblierung, wobei noch genügend Freiraum verbleibt.

#### Top 2:

Diese Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über eine ca. 23 m<sup>2</sup> große Terrasse. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>. Die Fläche verteilt sich auf einen Vorraum, ein Wohn-/Esszimmer, eine Küche, ein Bad, ein WC, einen Abstellraum und vier weitere Räume, die vielseitig genutzt werden können.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Vorraum, von dem aus mehrere Räume zentral zugänglich sind. Rechts befinden sich zwei Schlafzimmer und ein Abstellraum. Auf der linken Seite befindet sich die Küche, von der aus man in den großzügigen Wohn-/Essbereich gelangt. Von hier aus gelangt man in das Bad und ein weiteres Zimmer.

Das derzeitige Jahreseinkommen (netto) beträgt € 38.472,-, woraus sich eine Bruttoanfangsrendite von 3,2 % ergibt. (laut Eigentümerangaben).

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap