

## Baden – nähe Rosarium Charmante - 2-Zimmer Eigentumswohnung in Ruhelage



Diese charmante, aktuell vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 53,22 m<sup>2</sup> befindet sich in einer besonders ruhigen Wohnlage nahe dem beliebten Strandbad Baden. Bereits beim Betreten überzeugt die gepflegte Wohnhausanlage durch ein angenehmes Wohnumfeld, das durch den Blick ins Grüne und eine ausgewogene Ruhelage zusätzlich unterstrichen wird.

Die Wohnung bietet eine durchdachte und praktische Raumaufteilung, die sowohl Eigennutzern als auch Investoren attraktive Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Vom zentralen Vorraum gelangt man in den Wohnbereich, der durch seine ruhige Atmosphäre und ein stimmiges Lichtbild begeistert. Angrenzend befindet sich die separate Küche, die funktional gestaltet ist und in Verbindung mit dem Wohnzimmer ein harmonisches Gesamtbild ergibt. Das zusätzliche Schlafzimmer schafft einen eigenen Rückzugsort innerhalb der Wohnung und rundet das Raumkonzept ab.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Waschbecken, während die separate Toilette ein zusätzliches Plus im täglichen Wohnkomfort darstellt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Fernwärme-Heizung, die für eine effiziente und gleichmäßige Wärme sorgt. **HWB 46,38 kWh/m<sup>2</sup>a**

Aktuell ist die Wohnung bis 2027 befristet vermietet und stellt somit eine interessante Kapitalanlage dar. Mit einer Rendite von ca. 3,5 % inkl. Kaufnebenkosten bietet die Immobilie eine Ertragschance in einer gefragten Wohnlage, die langfristig attraktive Perspektiven gewährleistet.

Die unmittelbare Nähe zum Strandbad Baden verbindet Freizeit, Natur und Erholung auf kurzen Wegen und schafft ein ansprechendes Lebensumfeld, das sowohl Mieter als auch Eigennutzer zu schätzen wissen.

**Der Kaufpreis dieser Gelegenheit beträgt € 159.900.-**

Unser Honorar beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.