

Haus in TOP Lage, großer Garten und Pool!



Objektnummer: 309536

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrichstraße
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	265,00 m ²
Nutzfläche:	430,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Gesamtmiete	2.970,00 €
Kaltmiete (netto)	2.700,00 €
Kaltmiete	2.700,00 €
Miete / m ²	10,19 €
USt.:	270,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

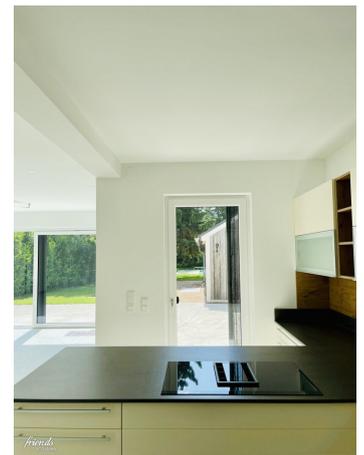
Ihr Ansprechpartner



Julian Obertscheider











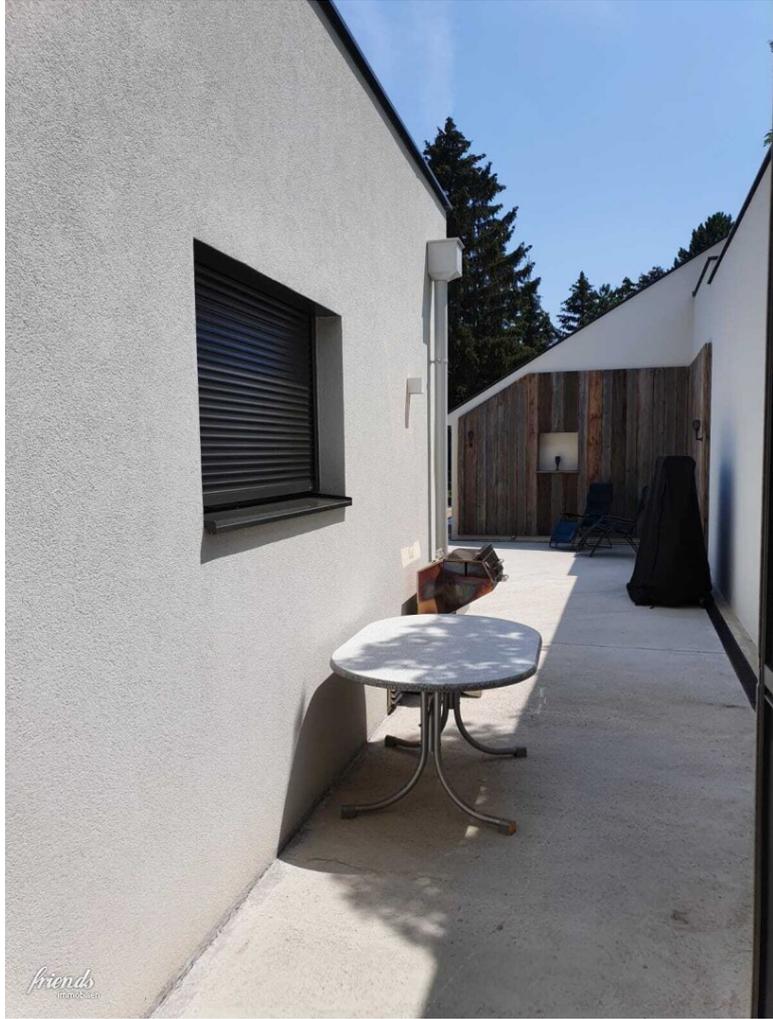
friends
immobilien

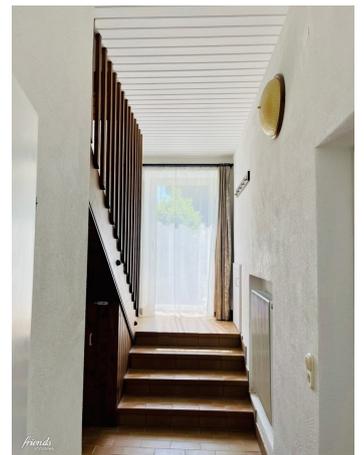
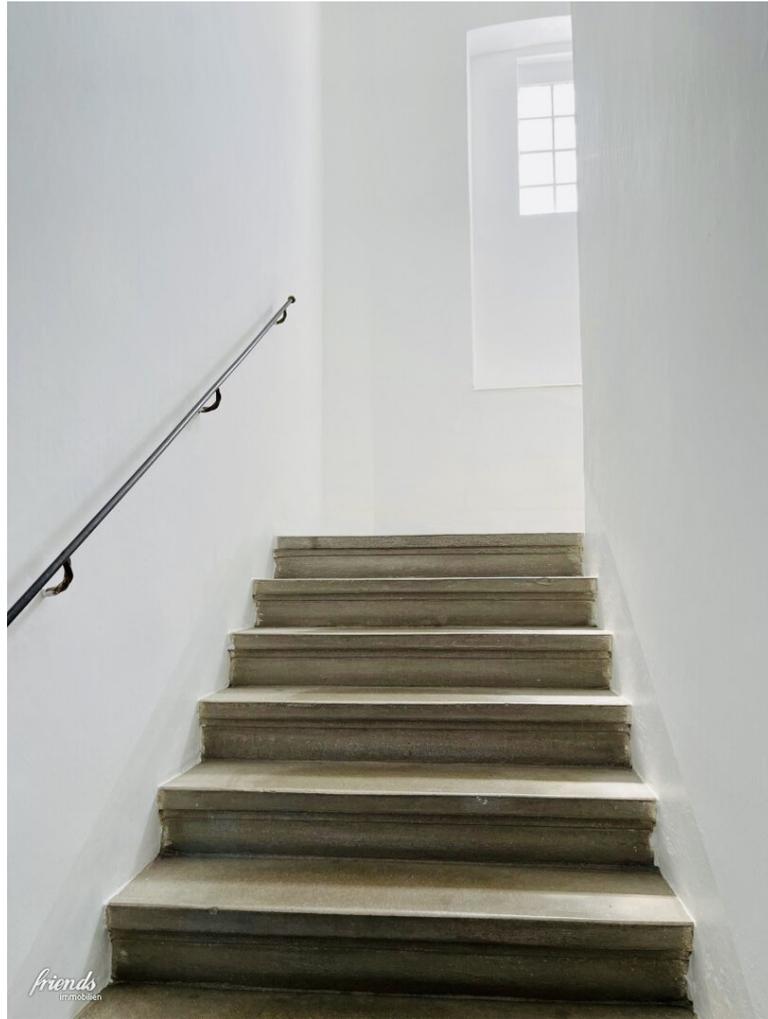


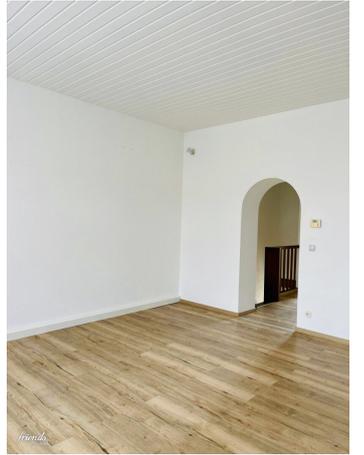
friends
immobilien



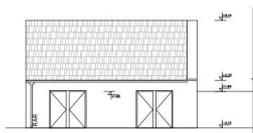
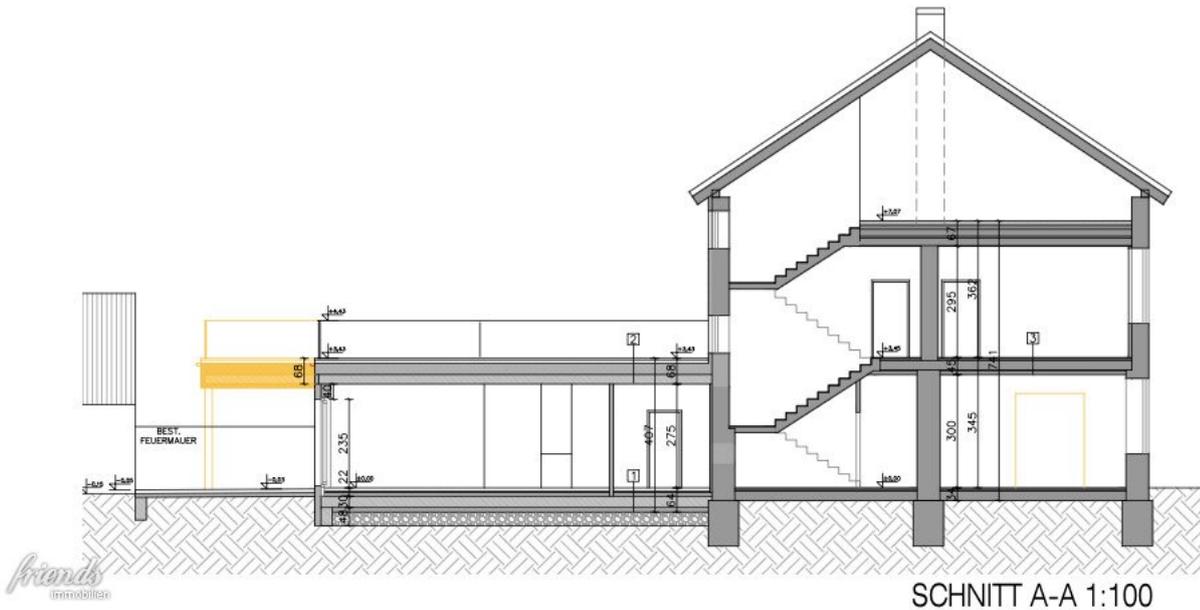
friends
immobilien



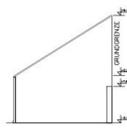




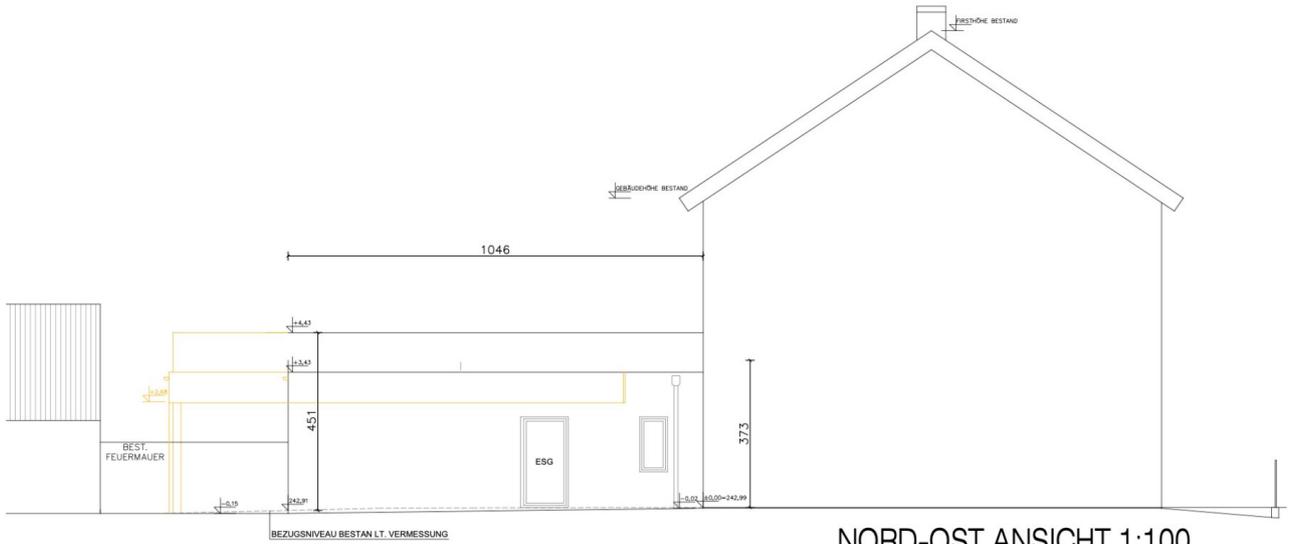




OST ANSICHT 1:100
NEBENBÄUDE BESTAND



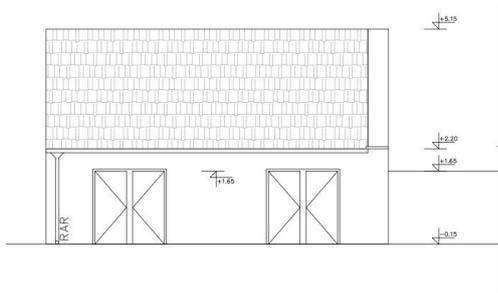
NORD-WEST ANSICHT 1:100
NEBENBÄUDE BESTAND



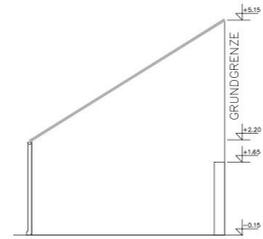
NORD-OST ANSICHT 1:100







OST ANSICHT 1:100
NEBENGEBÄUDE BESTAND



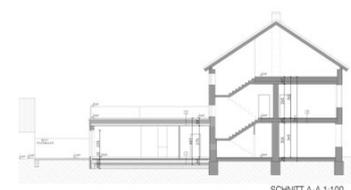
NORD-WEST ANSICHT 1:100
NEBENGEBÄUDE BESTAND



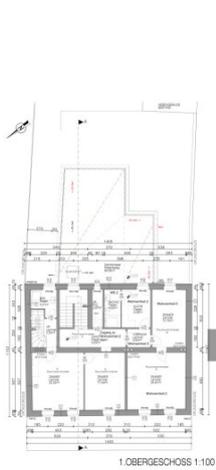
SÜD-WEST ANSICHT 1:100



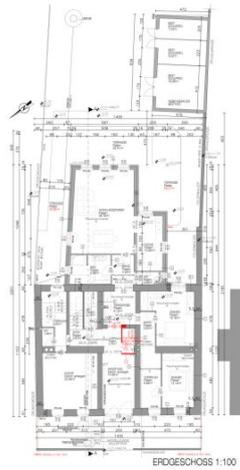
NORD-OST ANSICHT 1:100



SCHNITT A-A 1:100



1. OBERGESCHOSS 1:100



ERDGESCHOSS 1:100



NORD-WEST ANSICHT 1:100



SÜD-OST ANSICHT 1:100



OST ANSICHT 1:100
NEBENGEBAUDE BESTAND



NORD-WEST ANSICHT 1:100
NEBENGEBAUDE BESTAND

1. Erdgeschoss	2. Obergeschoss
3. Dachstuhl	4. Außenwand
5. Innenwand	6. Bodenplatte
7. Fundament	8. Keller
9. Treppen	10. Stiegen
11. Balken	12. Decke
13. Fensterrahmen	14. Türschwelle
15. Geländer	16. Handlauf
17. Heizkörper	18. Radiator
19. Lüftung	20. Klimaanlage
21. Sanitär	22. Elektrik
23. Wasser	24. Abwasser
25. Gas	26. Heizung
27. Sanitär	28. Elektrik
29. Wasser	30. Abwasser
31. Gas	32. Heizung
33. Sanitär	34. Elektrik
35. Wasser	36. Abwasser
37. Gas	38. Heizung
39. Sanitär	40. Elektrik
41. Wasser	42. Abwasser
43. Gas	44. Heizung
45. Sanitär	46. Elektrik
47. Wasser	48. Abwasser
49. Gas	50. Heizung

AUFBAUTEN

LEGENDE MATERIAL:

■	BRICK
■	MAURWERK
■	STUCCO
■	ALU
■	VERBLECH
■	GLAS
■	STEIN
■	BLECH
■	WOLLE
■	WASSERDICHTUNG
■	ISOLIERUNG
■	TRITTSCHUTZ
■	DRÄNAGE
■	WECHSELN
■	REINIGEN
■	REPARIEREN
■	ERSETZEN
■	WECHSELN
■	REINIGEN
■	REPARIEREN
■	ERSETZEN



BSP 452 000
 Grundfläche: 200,22 m²
 Bruttovolumen: 1000 m³
 Deckungsfläche: 0,30 - 0,35

Die Aufbauten entsprechen der DIN 1024/1025 der Gebäudetechnik 2. Teil

PARE	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

AUSWECHSLUNGSPLAN

Für die Sanierung und den Ausbau im Nebengebäude n
 2025 Baden, Postfachstraße 23 auf dem
 Grundstück 402/12/23 in der 402/12/23 Baugemeinschaft

BAUTRAGLEISTUNG:	100% Realisation
STADT:	402/12/23
STADTBLATT:	402/12/23

BRUNNEN:	Kein Brunnen	BRUNNENBESTAND:	Kein Brunnen
BRUNNEN:	Kein Brunnen	BRUNNENBESTAND:	Kein Brunnen
BRUNNEN:	Kein Brunnen	BRUNNENBESTAND:	Kein Brunnen
BRUNNEN:	Kein Brunnen	BRUNNENBESTAND:	Kein Brunnen

12.01.2023	210.000	002_A	01/01
GRUNDRISS EG 1:100			
SCHNITT A-A ANSICHTEN 1:100			
AUFBAUTEN			
VERFÄHRNIS:	1:100		



Objektbeschreibung

Dieses teils neu gebaute / renovierte Haus in ruhiger Lage überzeugt mit seinem schönen Garten mit Pool sowie großzügigen Nutzflächen.

Über einen Vorgarten gelangt man in den zentral begehbaren rund 15m² großen Eingangsbereich / Windfang des Hauses, von dem man zum Stiegenhaus kommt und die Wohneinheiten betreten kann.

Das Gebäude wurde in den letzten Jahrzehnten laufend saniert und instand gehalten (Fenster, Dach inkl. Dachstuhl, Kanal, Elektrik, Wasserleitung, Fassade, etc.) und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der Großteil dieser Sanierungen wurden erst kürzlich im Rahmen des Zubaus (2018-2021) durchgeführt.

bestandsfrei - 6 Zimmer, 193 m² (EG) + Terrasse, Garten, Pool, Gartenhaus.

Von der geräumigen Garderobe gelangt man in das große Wohn-Esszimmer mit 38,78 m² mit einer modernen offenen Wohnküche mit 10,80 m². Vom Wohnzimmer gelangt man über eine 4m breite Hebeschiebetür direkt auf die südostseitige 102m² große Terrasse und weiter in den Garten mit Pool inkl. Poolterrasse und großem Gartenhaus. Die neuwertige DAN Küche ist auch technisch hochwertig ausgestattet und rundet den großzügigen Wohn-Essbereich ab. Die Fenster und Balkontüren dieser Wohneinheit verfügen über elektrische Beschattungsmöglichkeiten (Rolläden bzw. Raffstore) und Insektengitter. Linkerhand befindet sich ein helles Tageslichtbadezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss mit 8,96 m² und rechterhand die separate Toilette mit Fenster und einem kleinen Waschbecken. Über einen Gang gelangt man in das erste Schlafzimmer mit 18,18 m² und weiter über einen Vorraum/begehbaren Schrankraum in das zweite Schlafzimmer mit 13,14 m². Im EG befinden sich ein kleiner Vorraum, ein WC und eine große Küche mit 23 m². Über eine separate Treppe innerhalb dieser Wohneinheit kann das OG erreicht werden, hier befinden sich ein Tageslichtbadezimmer inkl. WC und zwei Zimmer.

Der uneinsehbare Garten ist mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet und wird von einem Rasenroboter gemäht.

Die Pool-Technik und auch die Steuerung der Bewässerungsanlage befinden sich im Gartenhaus an der Grundgrenze. Mit einer Größe von 35 m² und einer Raumhöhe von 4,8 Meter bietet dieses massive Nebengebäude viel Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Strom und Wasser wurden im Zuge des Neubaus eingeleitet – die Nutzung als Sommerküche ist vorbereitet.

Über das Stiegenhaus kann das Obergeschoss erreicht werden, hier befindet sich eine weitere Wohneinheit, die noch nicht saniert ist - hier besteht die Möglichkeit einen Ausgang auf das Flachdach des Neubaus und eine Terrasse mit zirka 70m² zu errichten.

Wohneinheit 1 -vermietet- 2 Zimmer, 55,76 m2 (OG) - ist nicht saniert

Über einen kleinen Vorraum gelangt man linkerhand in die Küche und weiter in das Badezimmer mit WC. Geradeaus befindet sich ein Zimmer mit 14,70 m2 von dem man in das große Zimmer mit knapp 25 m2 kommt.

Der Rohdachboden mit zirka 130 m2, der über das zentrale Stiegenhaus begehbar ist, ist für einen Ausbau geeignet.

Alle Wohneinheiten verfügen über eine separate Gastherme, einen eigenen Strom- und Gaszähler sowie Telefon- und Satellitenanschluss.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap