Traumhafte Innenstadtlage - Rohdachboden



Objektnummer: 309566

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Zustand:	Rohbau
Alter:	Altbau
Kaufpreis:	199.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ulrike List

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 680 48 46

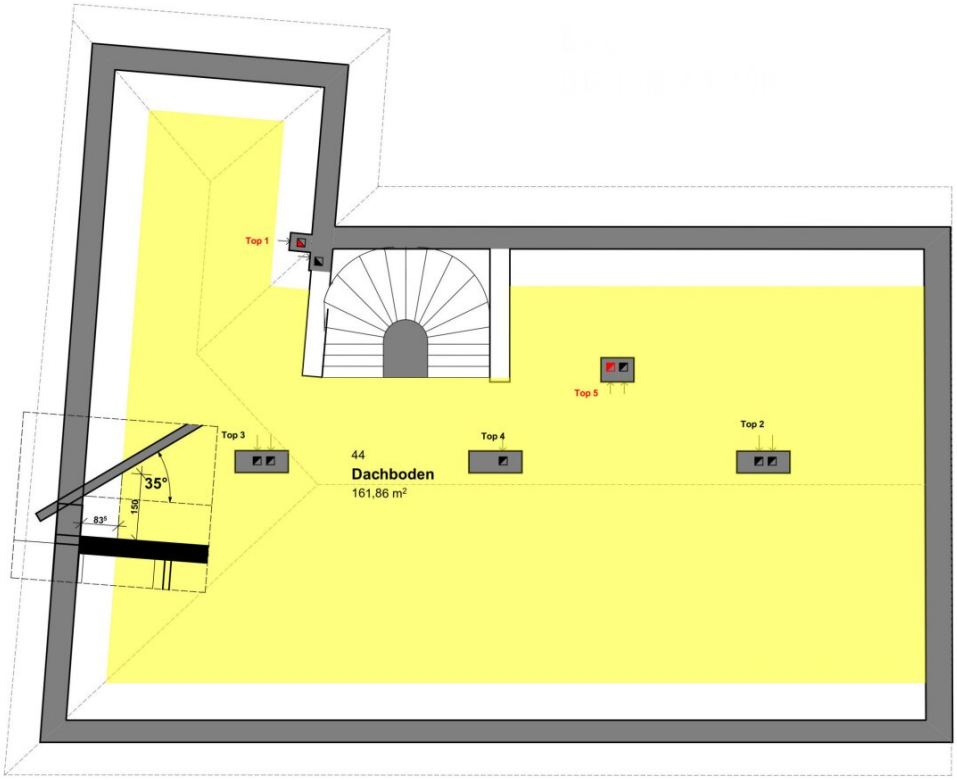
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








68
BIG PACK
HORNIG
RIESEN


Top 1
Top 5
Top 3
Top 4
Top 2
35°
150
83°
44
Dachboden
161,86 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Rohdachboden in einem Jahrhundertwendehaus** im Herzen von Baden.

Der Rohdachboden verfügt über eine Fläche von ungefähr 161,86 m2.

Folgende Flächenwidmung bzw. Bebauungsvorschriften liegen hier vor: BW / 40-o-II.

Des Weiteren befindet sich die Immobilie in der Schutzzone.

Der Dachboden ist sehr gut ausbaubar, sowohl im Ganzen, als auch für 2 Wohneinheiten. In der Begehung mit dem Bundesdenkmalamt wurde auch die Möglichkeit zur Schaffung einer Terrasse, nicht einsichtig aus dem öffentlichen Gut, in den Raum gestellt. Ebenso ist der Einbau eines Liftes - nach Absprache mit dem Bauamt möglich.

Lage & Infrastruktur:

Hier verfügt man über eine **perfekte Infrastruktur!**

Die Fußgängerzone und das **Stadtzentrum von Baden** sind nur wenige Gehminuten entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sind hier zu finden. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden bieten.

Der **Kurpark** ist in unmittelbarer Nähe und lädt zum Entspannen und Verweilen ebenso ein, wie zu diversem Kunstgenuss. Das unmittelbar im Anschluss gelegene Casino bietet weiter Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Rufen Sie mich gleich an - ich freue mich auf Sie!

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

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap