Familientraum, schönem Garten und Pool!

Objektnummer: 309864

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 m²
Nutzfläche:	430,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.139,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

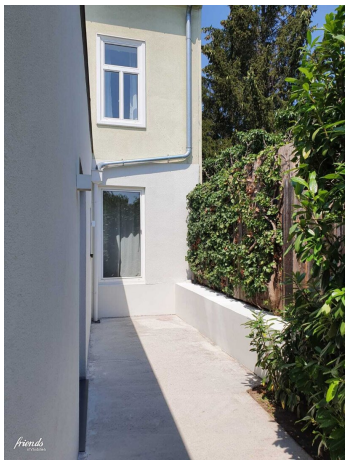
Julian Obertscheider

Friends Immobilien GmbH
Hauptstraße 51

29
friends
immobilien

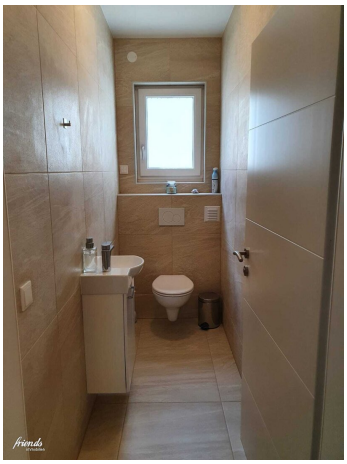
friends
immobilien

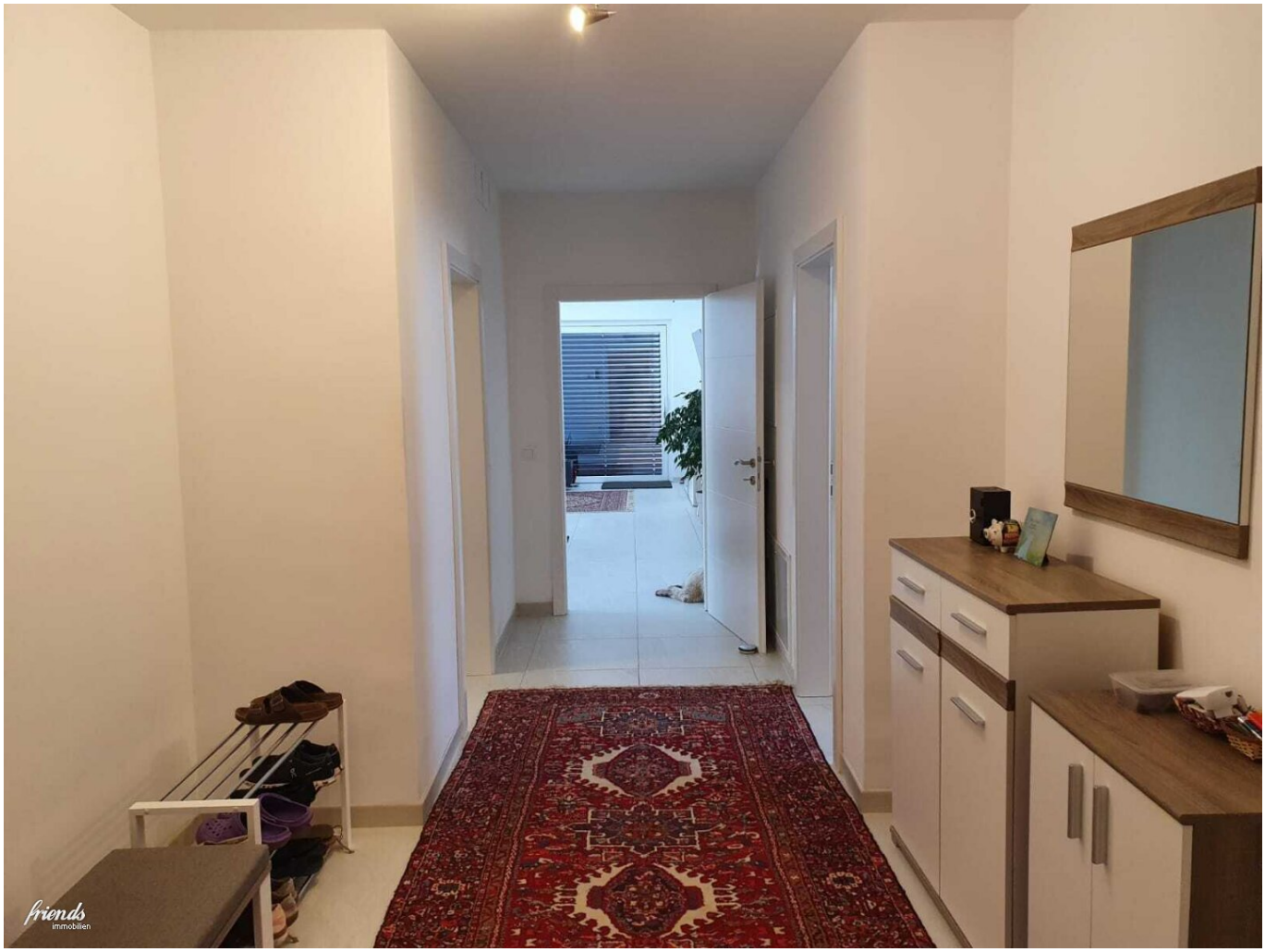
friends
immobilien

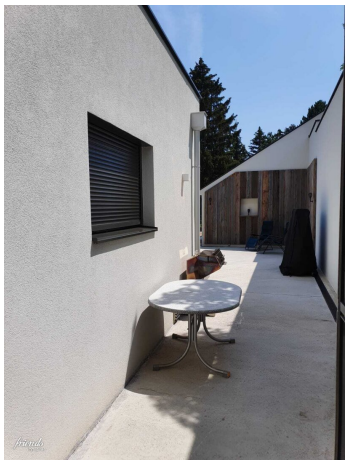


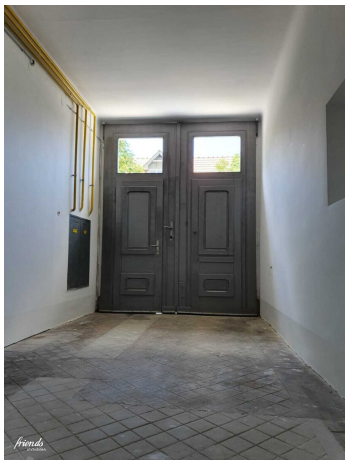
friends
immobilien

SIEMENS

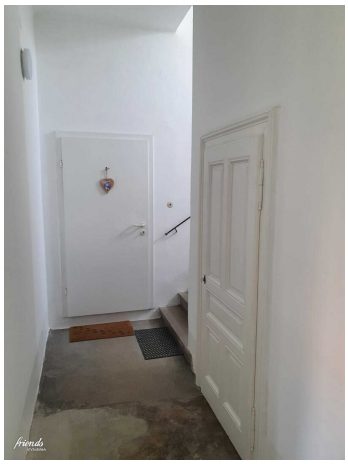


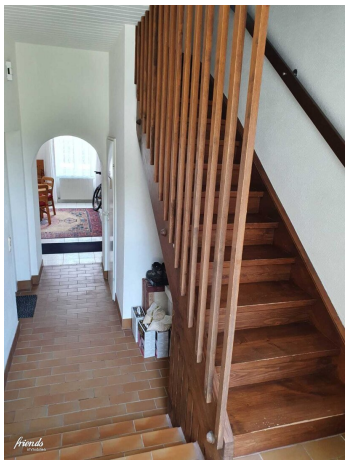

friends
immobilien



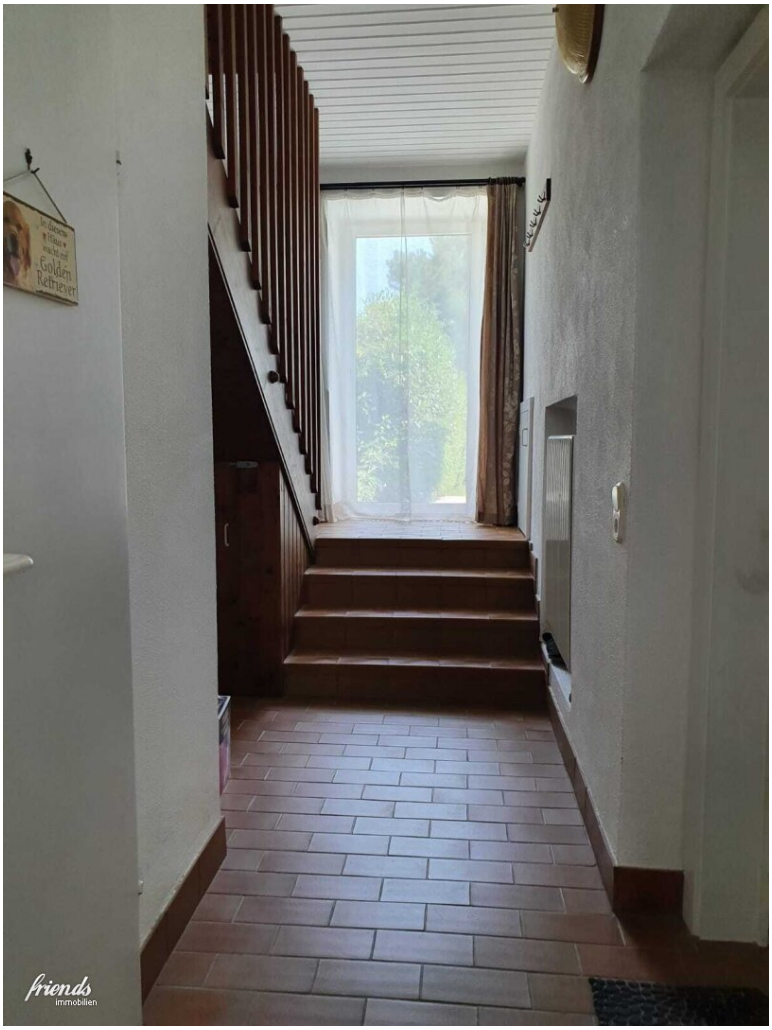


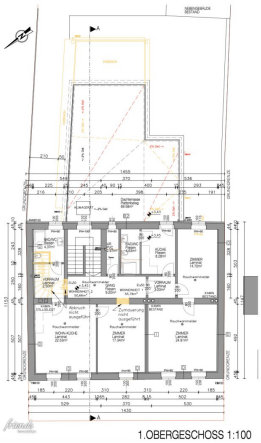
friends
immobilien





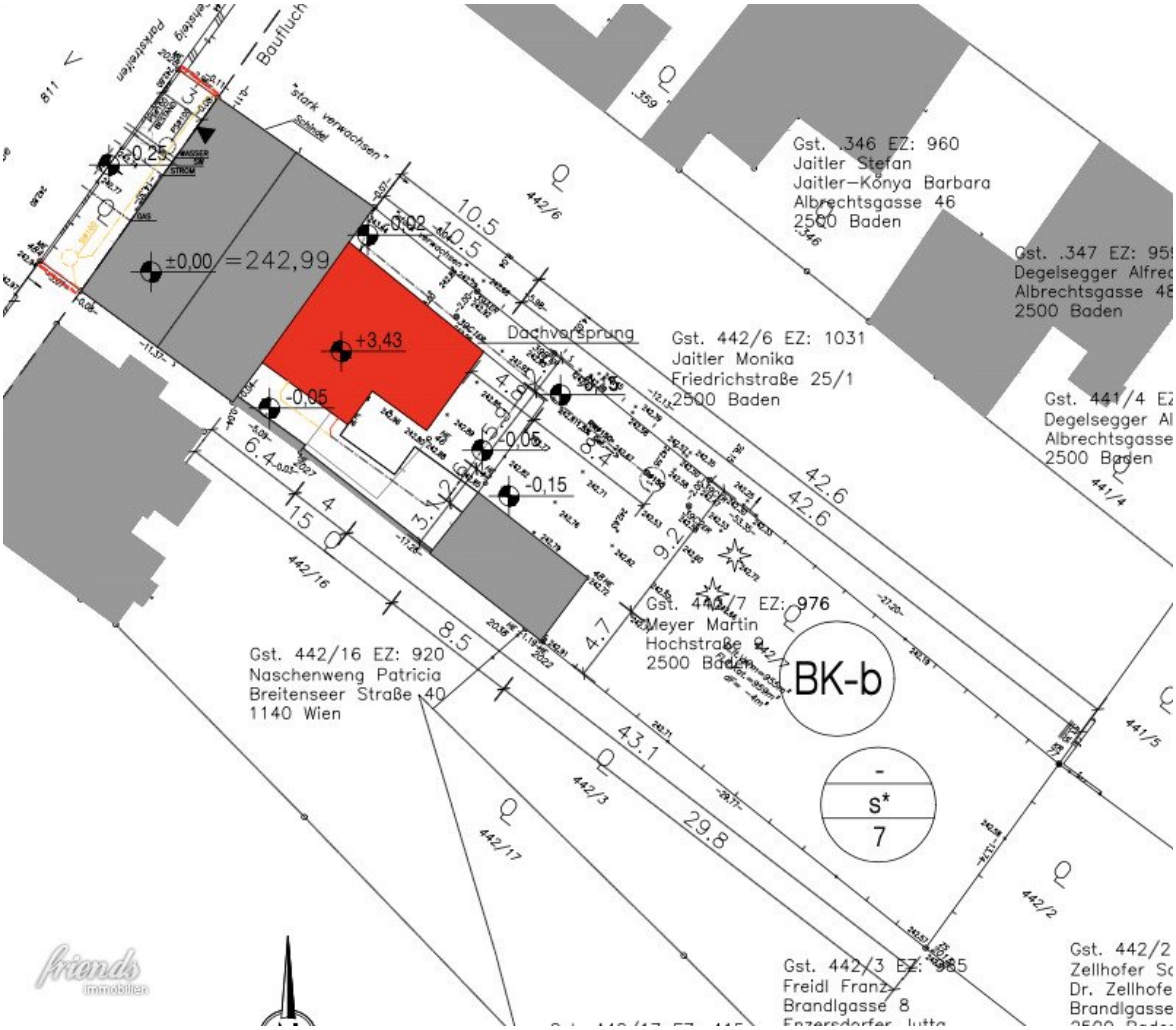
friends
immobilien

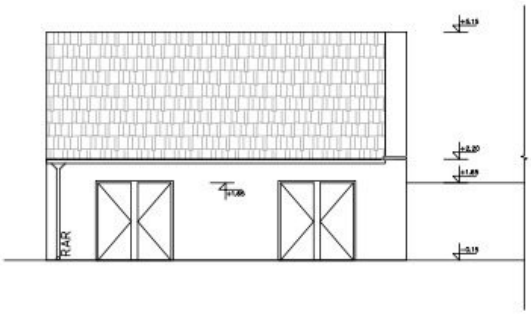

Golden
Retriever
friends
immobilien



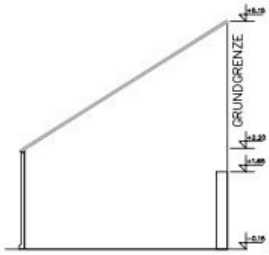
1.OBERGESCHOSS 1:100

ERDGESCHOSS 1:100

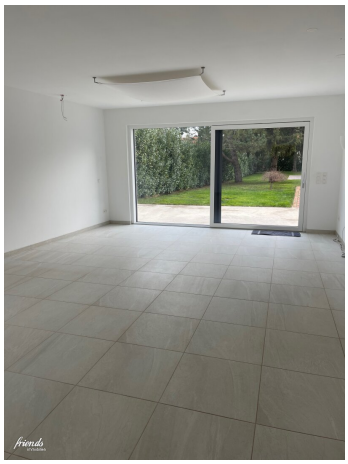

Baufluch
"stark verwachsen"
Schilder
±0,00 =242,99
+3,43
-0,25
-0,02
-0,05
-0,15
-0,95
Dachvorsprung
Gst. .346 EZ: 960
Jaitler Stefan
Jaitler-Könya Barbara
Albrechtsgasse 46
2500 Baden
Gst. .347 EZ: 95
Degelsegger Alfre
Albrechtsgasse 4
2500 Baden
Gst. 442/6 EZ: 1031
Jaitler Monika
Friedrichstraße 25/1
2500 Baden
Gst. 441/4 E
Degelsegger A
Albrechtsgasse
2500 Baden
Gst. 442/7 EZ: 976
Meyer Martin
Hochstraße 9
2500 Baden
Gst. 442/16 EZ: 920
Naschenweng Patricia
Breitenseer Straße 40
1140 Wien
BK-b
-
S*
7
Gst. 442/3 EZ: 985
Freidl Franz
Brandlgasse 8
Gst. 442/2
Zellhofer S
Dr. Zellhofe
Brandlgasse
442/6
442/16
442/17
442/3
442/2
441/4
441/5
42.6
43.1
29.8
10.5
8.5
6.4
15
4
4.7
5.4
4.8
3.7
2.7
3.1
2.9
2.1
1.5
0.5
0.5
0



OST ANSICHT 1:100
NEBENGEBÄUDE BESTAND

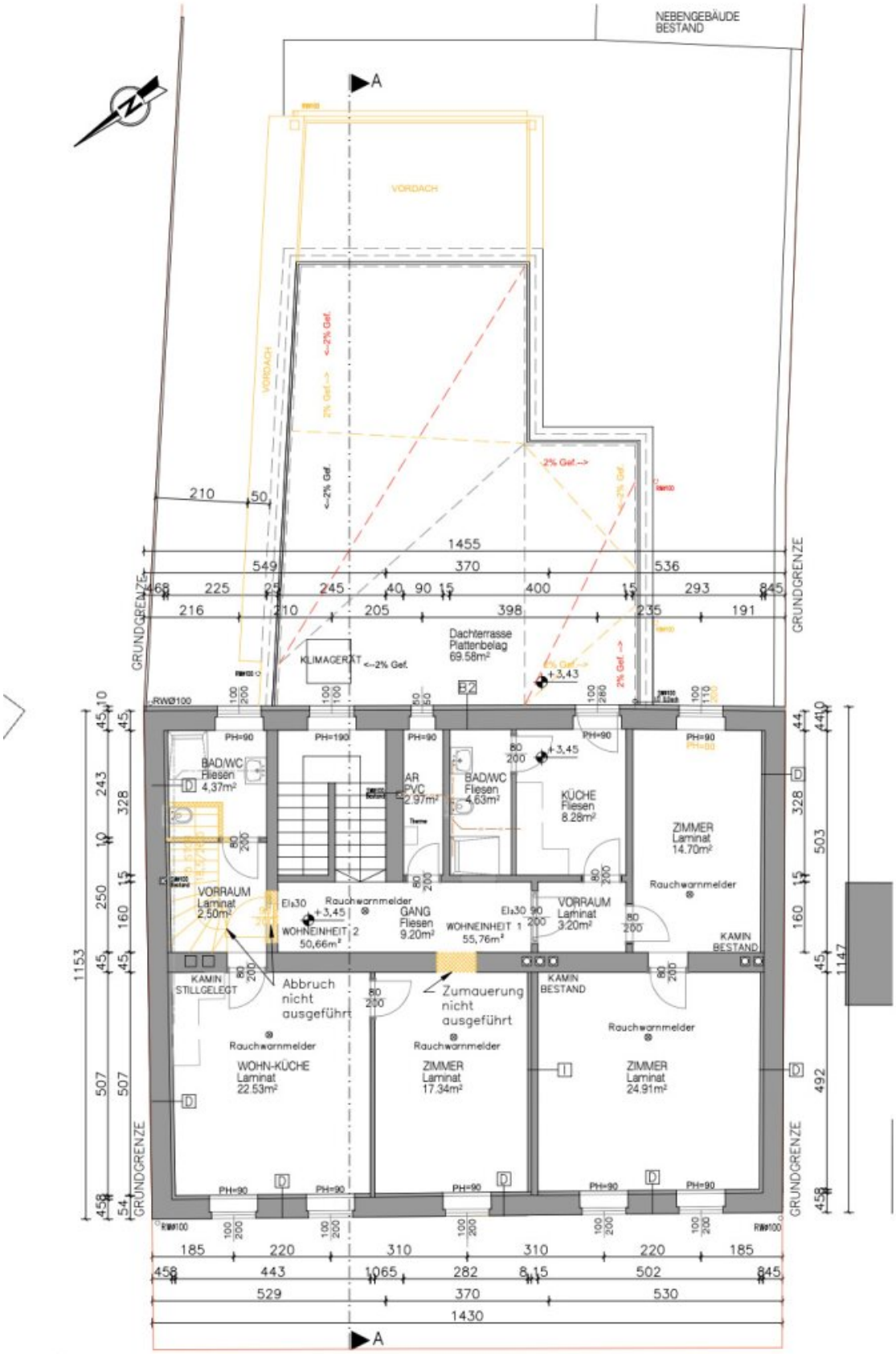


NORD-WEST ANSICHT 1:100
NEBENGEBÄUDE BESTAND

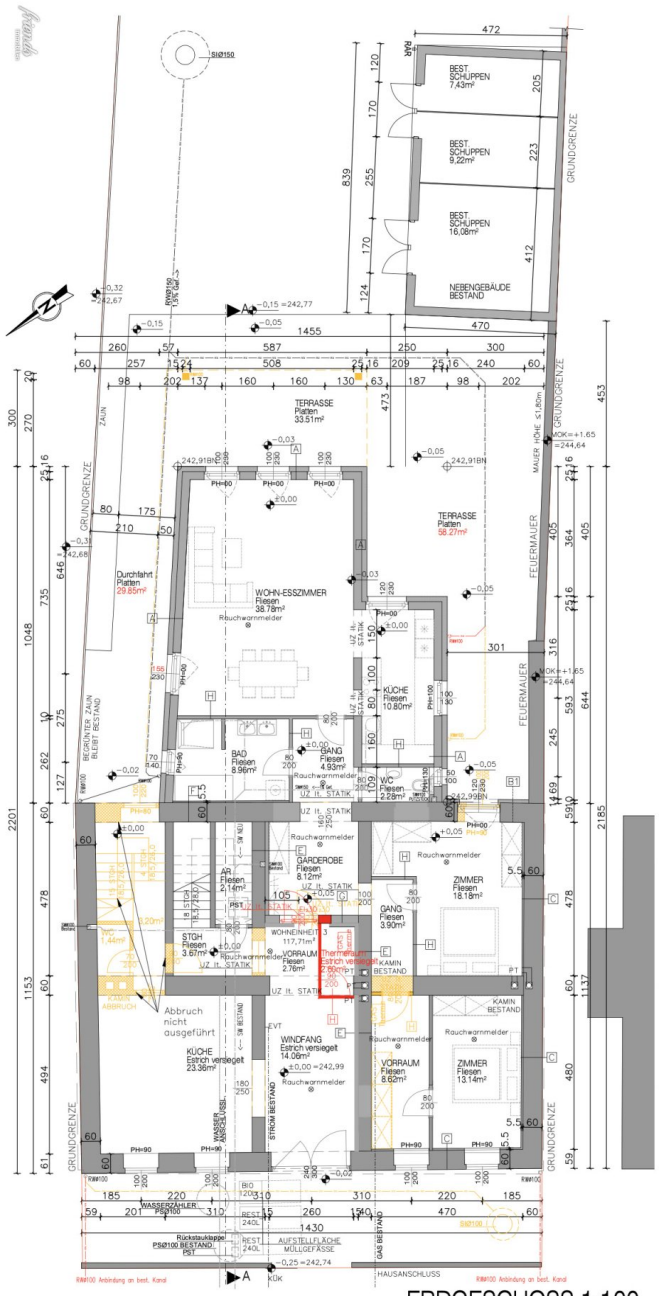


friends
immobilien

friends
immobilien



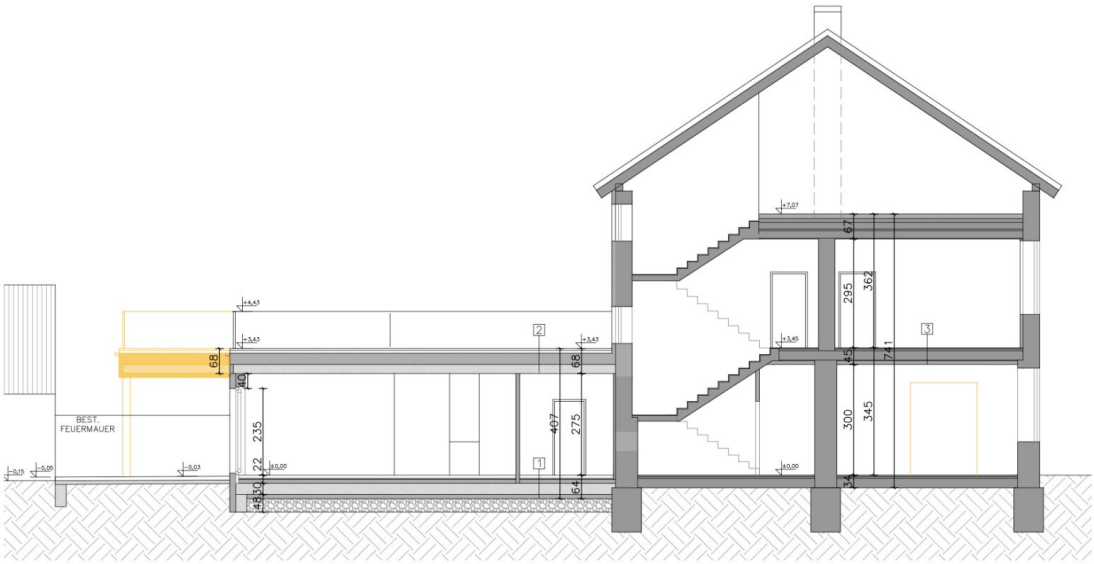
1.OBERGESCHOSS 1:100



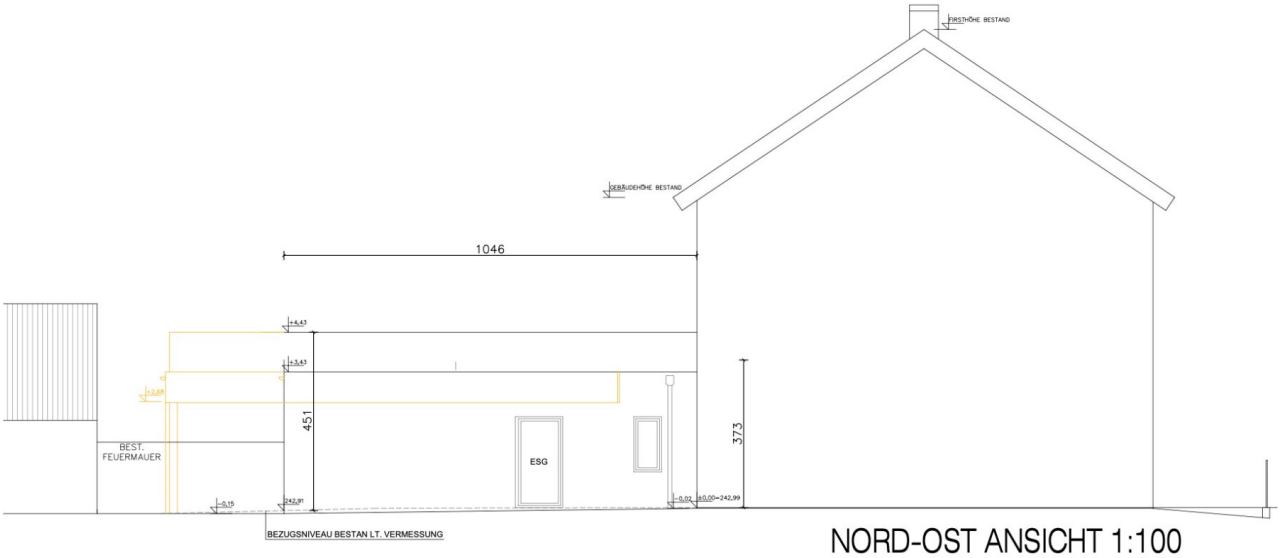
ERDGESCHOSS 1:100

Baufluchtl.
Gehsteig
Parkstreifen
"stark verwachsen"
Schindel
WASSER
SW
STROM
GAS
-0,25
±0,00 =242,99
-0,02
+3,43
-0,05
-0,15
-0,05
-0,15
Dachvorsprung
10.5
10.5
4.8
6.4
4
15
3.1
8.4
9.2
4.7
8.5
42.6
42.6
43.1
29.8
Gst. .346 EZ: 960
Jaitler Stefan
Jaitler-Konya Barbara
Albrechtsgasse 46
2500 Baden
Gst. .347 EZ: 9
Degelsegger Alfr
Albrechtsgasse
2500 Baden
Gst. 442/6 EZ: 1031
Jaitler Monika
Friedrichstraße 25/1
2500 Baden
Gst. 441/4
Degelsegger
Albrechtsgass
2500 Baden
Gst. 442/7 EZ: 976
Meyer Martin
Hochstraße
2500 Baden
Gst. 442/16 EZ: 920
Naschenweng Patricia
Breitenseer Straße 40
1140 Wien
BK-b
-
s*
7
Gst. 442/3 EZ: 985
Gst. 442/
Zellhofer
442/6
442/16
442/3
442/17
442/2
441/4
441/5
359
346
811
118
friends
immobilien

NORD-OST ANSICHT 1:100



SCHNITT A-A 1:100

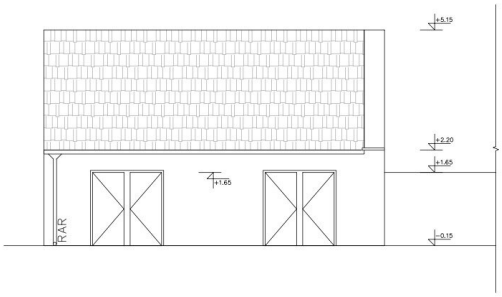


NORD-OST ANSICHT 1:100

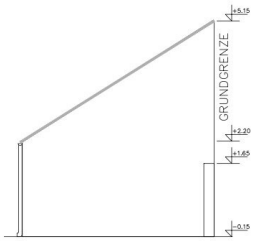
ANSICHT – KONSENSBERICHTIGUNG

NORD-WEST ANSICHT 1:100

SÜD-OST ANSICHT 1:100



OST ANSICHT 1:100
NEBENGEBÄUDE BESTAND



NORD-WEST ANSICHT 1:100
NEBENGEBÄUDE BESTAND

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 (Rolladen bzw. Raffstore) und Insektengitter. Linkerhand befindet sich ein helles Tageslichtbadezimmer mit begehbarer 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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