

**Stadtvilla in erstklassiger Lage, mit Potenzial zur Mehrfamiliennutzung.**



**Objektnummer: 1948**

**Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	265,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	430,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 48,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	1.188.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roland Prohaska**

Badura Immobilien GmbH  
Alanovaplatz 4  
2320 Schwechat





















## Objektbeschreibung

### **Bestandsfreies Generationenhaus – 3 Eigenständige Wohneinheiten für vielseitige Nutzung!**

Selten aber doch, kommen solch rare Immobilien auf den Markt. Aufgrund der Ausstattungsmerkmale, dem Raumangebot und der Grundstücksgröße inmitten des Stadtgebiets, kann man getrost von einer Rarität sprechen. Die Liegenschaft befindet sich in angenehmer, ruhiger Wohnlage im Stadtgebiet von Baden bei Wien.

Renovierungen wurden über die Jahre laufend vorgenommen. Die letzten größeren Sanierungen gehen auf die Jahre 2018-2021 zurück.

Im Zuge dessen wurde das Dach inkl. Dachstuhl komplett erneuert, sowie sanitäre und elektrische Sanierungen vorgenommen. Auch die Sanierung der Fassade geht auf diesen Zeitraum zurück.

Zeitgleich wurde auch der moderne Zubau mit ebenem Zugang in den Garten mit Poolanlage errichtet. Das Gebäude ist dahingehend angelegt, zumindest zwei Wohneinheiten zu bilden. Über einen zentralen Eingangsbereich gelangt man in 2 Wohneinheiten, wobei die erste Wohneinheit mit dem Zubau und Zugang zum Garten generalsaniert und modernisiert wurde. Die Ausbauvariante "Wohnen und Arbeiten" ist ebenfalls realisierbar. Entsprechende Planzeichnungen liegen vor.

Der Garten ist gepflegt und verfügt neben dem Pool auch über ein praktisches Gartenhaus.

Die zweite Wohneinheit befindet sich linker Hand und verfügt im Erdgeschoß über eine ca. 23m<sup>2</sup> große Wohnküche, sowie ein WC. Über eine separate Holztreppe gelangt man in das Obergeschoß dieser Einheit, wo sich zwei weitere Wohnräume mit 18 bzw. 13m<sup>2</sup> Größe befinden.

Über die zentrale Stiege gelangt man ebenfalls ins Obergeschoß, allerdings in einen Trakt abseits der zweiten Wohneinheit.

Hier befindet sich der Zugang zu einer weiteren Wohnung, die bis vor kurzem vermietet war (nicht saniert). Diese besteht aus Vorraum, Bad mit WC, Küche und zwei Wohnräumen (14 und 25m<sup>2</sup>) im Gesamtausmaß von ca. 56m<sup>2</sup>. Dieser Bereich ist im Begehvideo nicht erfasst, da die Wohneinheit zum Zeitpunkt der Erstellung vermietet war.

Zusammenfassend ergibt sich die Möglichkeit für drei getrennte Wohnbereiche.

***Fordern Sie jetzt unverbindlich das aussagekräftige Exposé mit zahlreichen Fotos an!***

Sofortinfo und/oder Terminvereinbarung

Roland Prohaska: 0676 898 544 200>Mail: [prohaska@badura-immobilien.at](mailto:prohaska@badura-immobilien.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap