Traumhaftes Baugrundstück mit Baugenehmigung in Baden – 8 Wohnungen mit Gärten oder Terrassen



Objektnummer: 6115/3334948

Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Augasse 2
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	936,00 m²
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	123,00 m²
Kaufpreis:	1.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien
Utendorfgasse 4 / 14
1140 Wien

T +43 664 30 88 940
H +436643088940

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


Fleisc
Wurst
Anfang





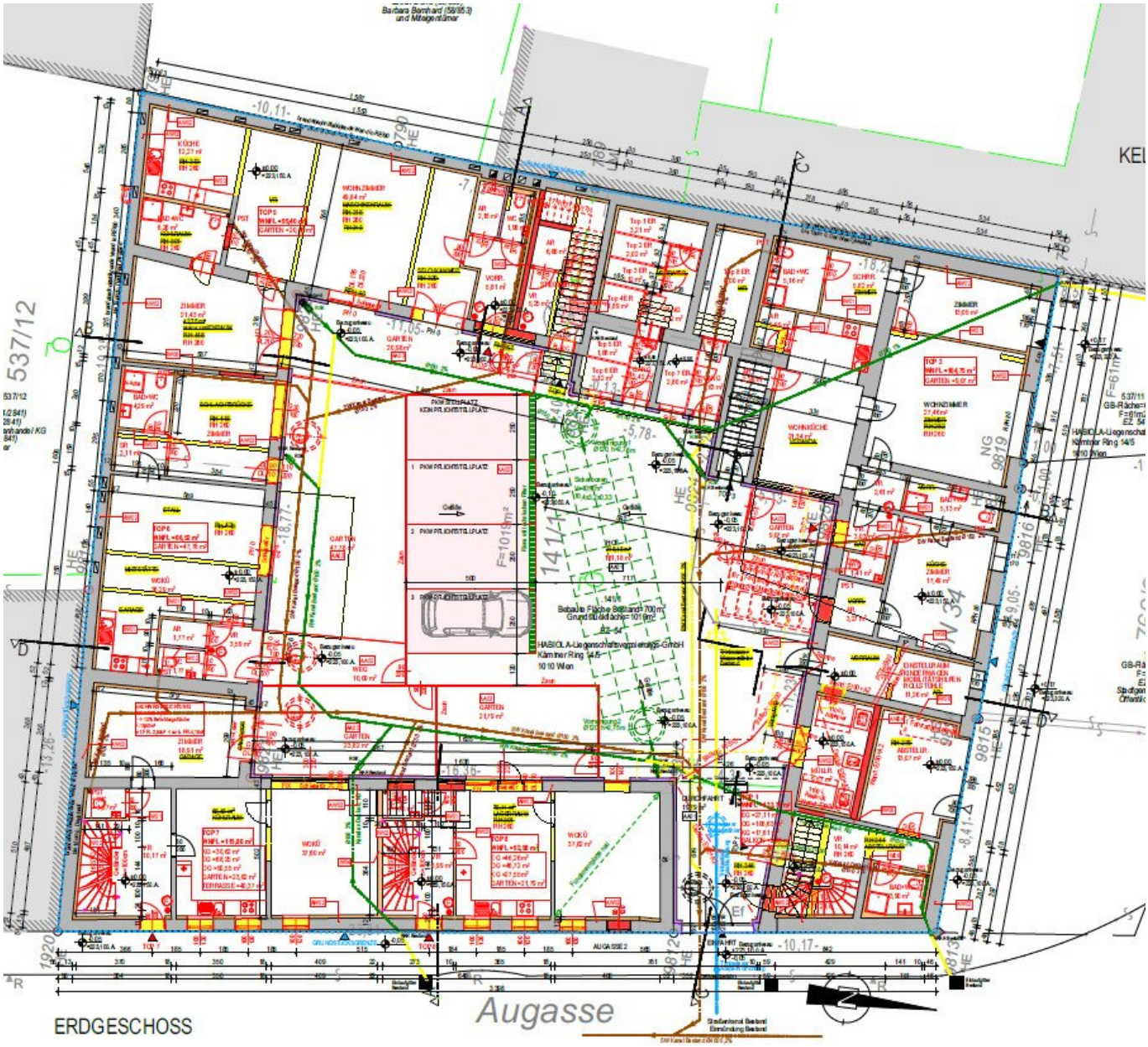




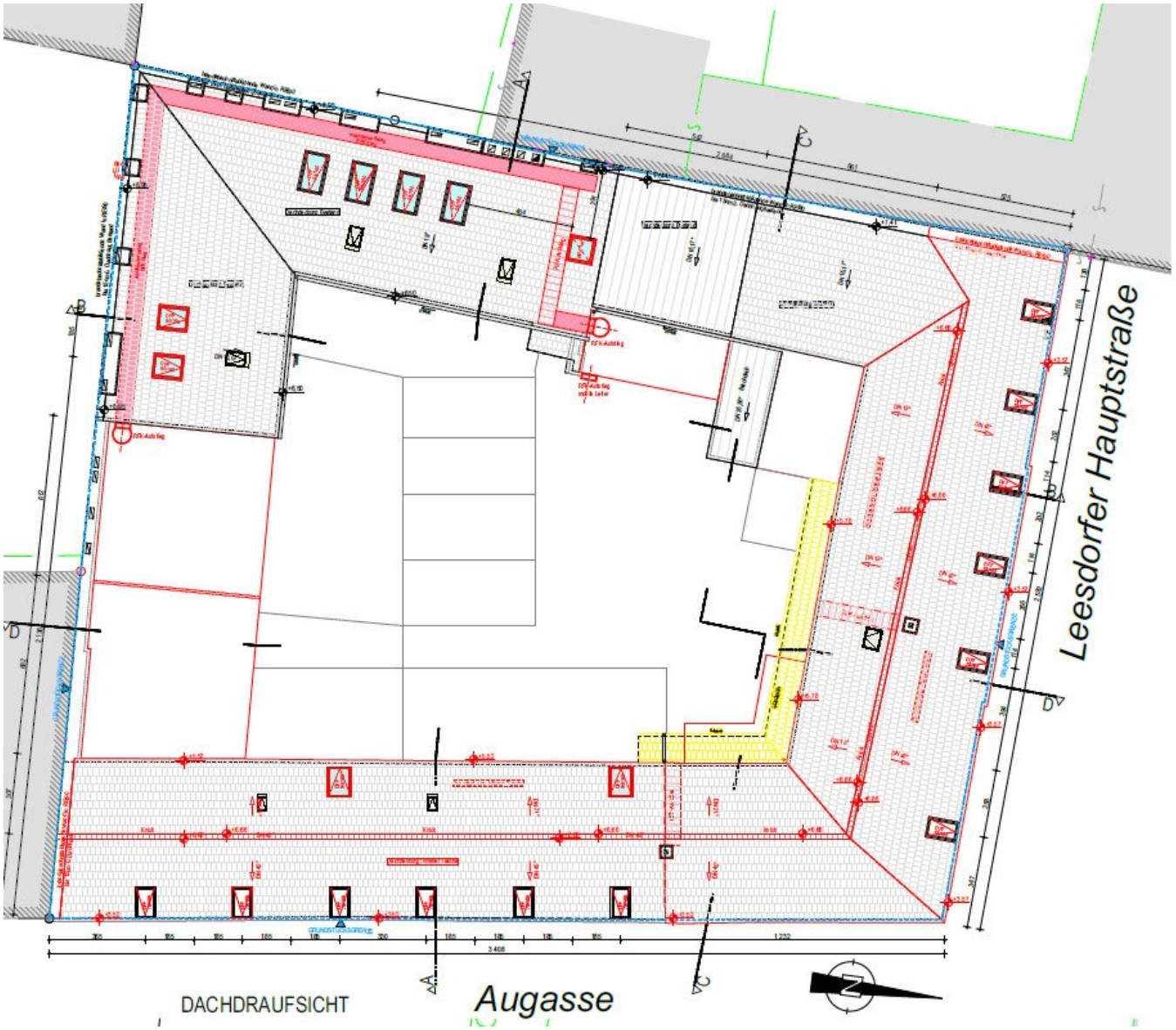



Fleisch

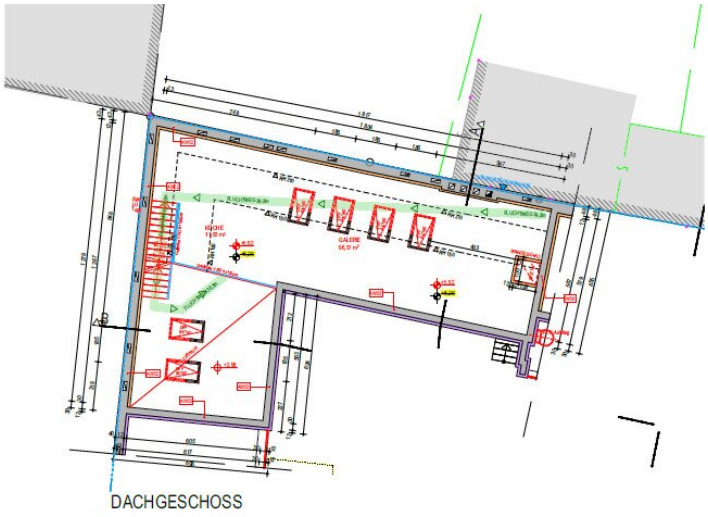

Fleisch
Wurst


Augasse
ERDGESCHOSS

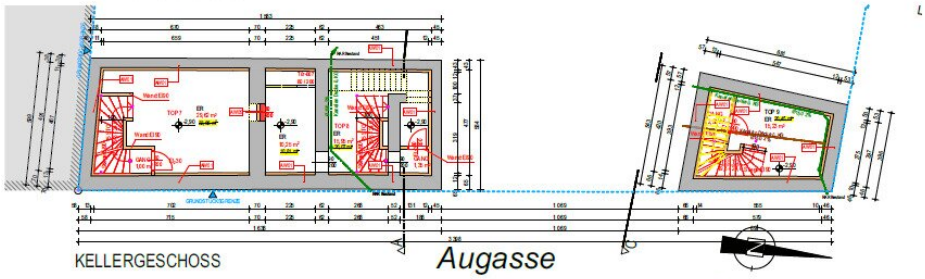

Leesdorfer Hauptstraße
Augasse
OBERGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Augasse

AUFBAUTEN

DACHAUFBAUTEN:

DA01 - Dach 45° Bestand Straßenseite
3,00 cm Dacheindeckung Ziegel neu
5,00 cm Holzlattung 5/6 neu
5,00 cm Konterlattung 5/6 - Hinterlüftung neu
Unterspannbahn diffusionsoffen neu
3,40 cm Vollsparschalung Bestand
24,00 cm Holzkonstruktion Bestand
6,00 cm Holzkonstruktion neu
dazw. 20 cm Mineralwolle neu
3,00 cm GKF 2 x 15 mm neu
Farbe: Dunstfarbe weiß
106,40 cm

DA02 - Dach 15° neu Straßenseite Hof
3,00 cm Dacheindeckung Ziegel
5,00 cm Holzlattung 5/6
5,00 cm Konterlattung 5/6 - Hinterlüftung
Unterspannbahn diffusionsoffen
3,40 cm Vollsparschalung
6,00 cm Dalibo 6/6 dazw. 6cm Mineralwolle
24,00 cm Holzkonstruktion
dazw. 20 cm Mineralwolle
3,00 cm GKF 2 x 15 mm
Farbe: Dunstfarbe weiß
4,00 cm Unterputz mit Glasfaser
3,00 cm GKB 2 x 12,5 mm
104,40 cm

DA03 - Dach 15°, 15° Bestand Hofseite
3,00 cm Dacheindeckung Ziegel
5,00 cm Holzlattung 5/6
5,00 cm Konterlattung 5/6 - Hinterlüftung
Unterspannbahn diffusionsoffen
3,40 cm Vollsparschalung
24,00 cm Holzkonstruktion
6,00 cm Dalibo 6/6 dazw. 6cm Mineralwolle
dazw. 20 cm Mineralwolle
3,00 cm GKF 2 x 15 mm
Farbe: Dunstfarbe weiß
44,40 cm

DA04 - Terrasse
4,00 cm Belagsplatten
6,00 cm Schüttung Gefällebeton
1,00 cm Gummigranulatmatte
6,00 cm Abdichtung
1.200,00 cm Gefällestellerung
Dampfsperre
14,00 cm XPS - Dämmung
3,00 cm Stahlbeton
Farbe: Dunstfarbe weiß
28,00 cm

AUSSENWÄNDE:

AW01 - Außenwand Keller
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKB
Dampfsperre
60,00 cm OI-Profil, dazw. 10 cm Mineralwolle
ca. 40,00 cm Ziegelsteinwand Bestand
1,00 cm Verputz
1,00 cm Abdichtung
4,00 cm Abdichtungsputz
ca. 80,00 cm

AW02 - Außenwand Bestand, Vorsatzschale RE 60
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKB
Dampfsperre
60,00 cm OI-Profil, dazw. 10 cm Mineralwolle
ca. 34,00 cm Ziegelsteinwand Bestand
40,00 cm

AW03 - Außenwand Bestand RE 60
0,50 cm Kunstharzputz
42,00 cm Mineralwolle
ca. 60,00 cm Ziegelsteinwand Bestand
97,50 cm

AW04 - Außenwand neu
0,50 cm Kunstharzputz
12,00 cm Mineralwolle
12,00 cm Ziegelsteinwand neu
24,50 cm

INNENWÄNDE:

IW01 - Innenwand GK 15 cm
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKB (in Feuchträumen GKBi)
9,00 cm CW-Profil, dazw. Mineralwolle
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKB (in Feuchträumen GKBi)
15,00 cm

IW02 - Innenwand GK 12,5 cm
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKB (in Feuchträumen GKBi)
7,50 cm CW-Profil, dazw. Mineralwolle
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKB (in Feuchträumen GKBi)
11,50 cm

IW03 - Innenwand GK 10 cm
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKB (in Feuchträumen GKBi)
6,00 cm CW-Profil, dazw. Mineralwolle
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKB (in Feuchträumen GKBi)
10,00 cm

IW04 - Wohnungstrennwand GK 23 cm EI90
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKF
7,50 cm CW-Profil, dazw. Mineralwolle
1,00 cm 1 x 12,5 mm GKF
1,00 cm Abdichtung
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKF
7,50 cm CW-Profil, dazw. Mineralwolle
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKF
23,00 cm

IW05 - Wohnungstrennwand Ringanker
1,00 cm Voranstrich
25,00 cm Ziegelsteinwand neu
2,00 cm CW-Profil - Hilfsstreifen
Dampfsperre
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKB
30,00 cm

IW06 - Wohnungstrennwand Bestand
ca. 36,00 cm Ziegelsteinwand Bestand
5,00 cm CW-Profil - Hilfsstreifen
Dampfsperre
2,00 cm 2 x 12,5 mm GKB
43,00 cm

FUSSBÖDEN:

FB01 - Fußboden, estrichbert
1,50 cm Belag
6,50 cm Heizestrich
PE-Folie
3,00 cm Trittschalldämmung
PE-Folie
6,00 cm Wärmedämmung
1,00 cm Ausgleichung
Bestand alte Decke
FB02 - Decke G. EG
1,50 cm Belag
6,50 cm Heizestrich
PE-Folie
3,00 cm Trittschalldämmung
PE-Folie
7,00 cm Schüttung
Decke lokal in Bestand
FB03 - Decke G. EG, 1. OG
1,50 cm Belag
6,50 cm Heizestrich
PE-Folie
3,00 cm Trittschalldämmung
PE-Folie
7,00 cm Schüttung
16,00 cm STB-Decke
2,00 cm Brandputz
36,00 cm
FB03a - Decke G. EG
1,50 cm Belag
6,50 cm Heizestrich
PE-Folie
3,00 cm Trittschalldämmung
PE-Folie
7,00 cm Schüttung
16,00 cm STB-Decke
36,00 cm Wärmedämmung Dach + Alt
2,00 cm Putz G
36,00 cm
FB04 - Balkon RE 60
4,00 cm Belagsplatten
4,00 cm Kies
Gummigranulatmatte
6,00 cm Abdichtung, dazw. 6 cm Wärmedämmung
30,00 cm Stahlbetondecke
2,00 cm Brandputz, alte 1,40 cm
46,00 cm

AUSSENANLAGEN:

AA01 - Fahrbahn / Parkplatz Bestand
6,00 cm Rasengittersteine befüllt
15,00 cm Schüttung
15,00 cm ev. als Abtrag Tragschicht Bestand
24,00 cm Frostschutzschotter Bestand
Planum Bestand
60,00 cm

AA02 - Gehweg neu
4,00 cm Betonplatten Fugen offen
6,00 cm Schüttung
Vlies
15,00 cm Frostschutzschotter Kies
Planum
34,00 cm

AA03 - Grünfläche neu
Rasen / Bewuchs
30,00 cm Oberboden
30,00 cm Unterbodenaufbau
60,00 cm

TOP 1
WNFL=133,74 m²

TOP 2
WNFL =104,75 m²

TOP 3
WNFL =101,93 m2

TOP 4
WNFL =216,66 m2

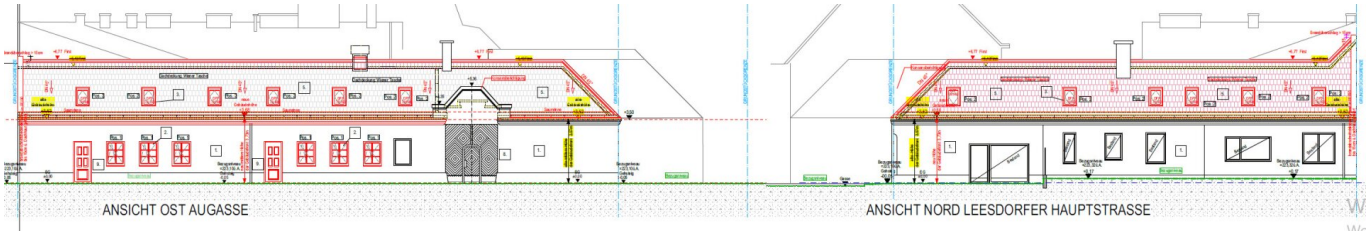
TOP 5
WNFL =99,40 m²

TOP 6
WNFL =66,52 m²

TOP 7
WNFL =119,80 m²

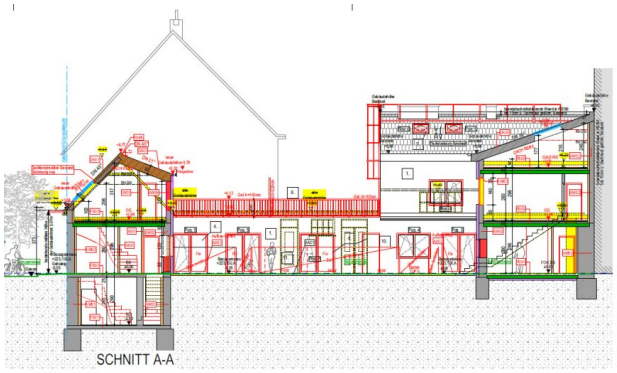
TOP 8
WNFL =92,98 m²

WNFL. GESAMT
=935,78 m²



ANSICHT OST AUGASSE

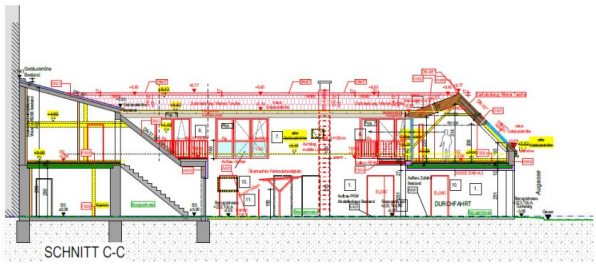
ANSICHT NORD LEESDORFER HAUPTSTRASSE



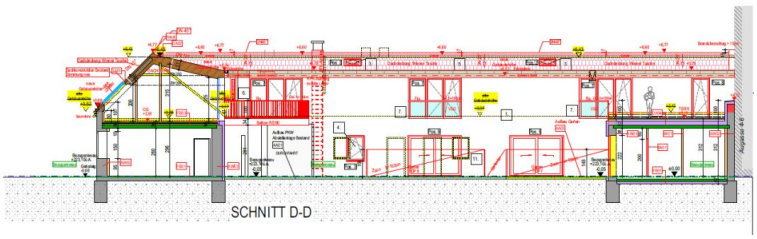
SCHNITT A-A



SCHNITT B-B



SCHNITT C-C



SCHNITT D-D

AUFBAUTEN

DACHAUFBAUTEN:

DA01 - Dach 45° Bestand Straßenrakl
3,00 cm Dacheindeckung Ziegel neu
5,00 cm Holzlattung SR neu
5,00 cm Konterlattung SR Hinterlüftung neu
Unterspannbahn diffusionsoffen neu
3,40 cm Vollsparschalung Bestand
20,00 cm Holzkonstruktion Bestand
6,00 cm Holzsparrendämmung neu
dazw. 20 cm Mineralwolle neu
3,00 cm GKF 2 x 15mm neu
dazw. Dampfbremse neu
44,40 cm

DA02 - Dach 15° neu Straßenseite Hof
3,00 cm Dacheindeckung Ziegel
5,00 cm Holzlattung SR
5,00 cm Konterlattung SR Hinterlüftung
Unterspannbahn diffusionsoffen
3,40 cm Vollsparschalung
6,00 cm Stuhl 6/6 dazw. 6cm Mineralwolle
20,00 cm Holzkonstruktion
dazw. 20 cm Mineralwolle
3,00 cm GKF 2 x 15mm
dazw. Dampfbremse
4,00 cm Unterkonstruktion
2,00 cm GKB 2x 12,5mm
56,80 cm

DA03 - Dach 15°, 15° Bestand Holfseite
3,00 cm Dacheindeckung Ziegel
5,00 cm Holzlattung SR
5,00 cm Konterlattung SR Hinterlüftung
Unterspannbahn diffusionsoffen
3,40 cm Vollsparschalung
20,00 cm Holzkonstruktion
dazw. 20 cm Mineralwolle
6,00 cm Stuhl 6/6 dazw. 6cm Mineralwolle
dazw. 20 cm Mineralwolle
3,00 cm GKF 2 x 15mm
dazw. Dampfbremse
44,40 cm

DA04 - Terrasse

4,00 cm Betonplatten
5,00 cm Schüttung Kies gewaschen
1,00 cm Gummigranulatmatte Energy
0,50 cm Abdichtung Energy
15,00-34,00cm Gefälledämmung
Dampfbremse
16,00 cm STB-Decke
6,00 cm Sparschalung
83,00 cm

AUSSENWÄNDE:

AW01 - Außenwand Keller
3,00 cm 2 x 12,5 mm GKB
Dampfbremse
10,00 cm C-Profil, dazw. 10 cm Mineralwolle
mind. 45,00 cm Ziegelmauerwerk Bestand
1,00 cm Verputz
1,00 cm Abdichtung
5,00 cm Abdichtungsschicht
65,00 cm

AW02 - Außenwand Best. Vorsatzschale RE 80
3,00 cm 2 x 12,5 mm GKB
Dampfbremse
10,00 cm C-Profil, dazw. 10 cm Mineralwolle
mind. 30,00 cm Ziegelmauerwerk Bestand
43,00 cm

AW03 - Außenwand Bestand RE 80
0,50 cm Kunstharzputz
13,00 cm Wärmedämmung
mind. 30,00 cm Ziegelmauerwerk Bestand
37,00 cm

AW04 - Außenwand neu
0,50 cm Kunstharzputz
13,00 cm Wärmedämmung
30,00 cm Ziegelmauerwerk neu
37,00 cm

INNENWÄNDE:

IW01 - Innenwand GK 10cm
2,00 cm 2x 12,5 mm GKB (in Feuchträumen GKBi)
6,00 cm C-Profil, dazw. Mineralwolle
2,00 cm 2x 12,5 mm GKB (in Feuchträumen GKBi)
10,00 cm

IW02 - Innenwand GK 12,5cm
2,00 cm 2x 12,5 mm GKB (in Feuchträumen GKBi)
7,50 cm C-Profil, dazw. Mineralwolle
2,00 cm 2x 12,5 mm GKB (in Feuchträumen GKBi)
13,50 cm

IW03 - Innenwand GK 15cm
2,00 cm 2x 12,5 mm GKB (in Feuchträumen GKBi)
10,00 cm C-Profil, dazw. Mineralwolle
2,00 cm 2x 12,5 mm GKB (in Feuchträumen GKBi)
16,00 cm

IW04 - Wohnungstrennwand GK 22cm ESG
2,00 cm 2x 12,5 mm GKF
7,50 cm C-Profil, dazw. Mineralwolle
1,25 cm 1 x 12,5 mm GKF
1,00 cm Abstand
3,50 cm 3 x 12,5 mm GKF
7,50 cm C-Profil, dazw. Mineralwolle
2,00 cm 2x 12,5 mm GKF
22,00 cm

IW05 Wohnungstrennwand tragend
1,50 cm Innenputz
25,00 cm Ziegelmauerwerk neu
5,00 cm C-Profil + Mineralwolle
Dampfbremse
2,50 cm 2x 12,5mm Gipsfaserplatte
34,00

IW06 Wohnungstrennwand Bestand
mind. 16,00 cm Ziegelmauerwerk Bestand
5,00 cm C-Profil + Mineralwolle
Dampfbremse
2,50 cm 2x 12,5mm Gipsfaserplatte
23,50

FUSSBÖDEN:

FB01 - Fußboden weiterführt
1,50 cm Belag
6,50 cm Heizestrich
PE-Folie
3,00 cm Trittschalldämmung
PE-Folie
6,00 cm Wärmedämmung
1,00 cm Abdichtung
Betonplatte Bestand

FB02 - Decke ü. KG
1,50 cm Belag
6,50 cm Heizestrich
PE-Folie
3,00 cm Trittschalldämmung
PE-Folie
7,00 cm Schüttung
Deckenplatte Bestand

FB03 - Decke ü. EG, 1.OG
1,50 cm Belag
6,50 cm Heizestrich
PE-Folie
3,00 cm Trittschalldämmung
PE-Folie
7,00 cm Schüttung
16,00 cm STB-Decke
0,50 cm Deckputz
36,50 cm

FB03a - Decke ü. EG
1,50 cm Belag
6,50 cm Heizestrich
PE-Folie
3,00 cm Trittschalldämmung
PE-Folie
7,00 cm Schüttung
16,00 cm STB-Decke
20,00 cm Wärmedämmung EPS-F+ A2
0,50 cm Verputz
55,50 cm

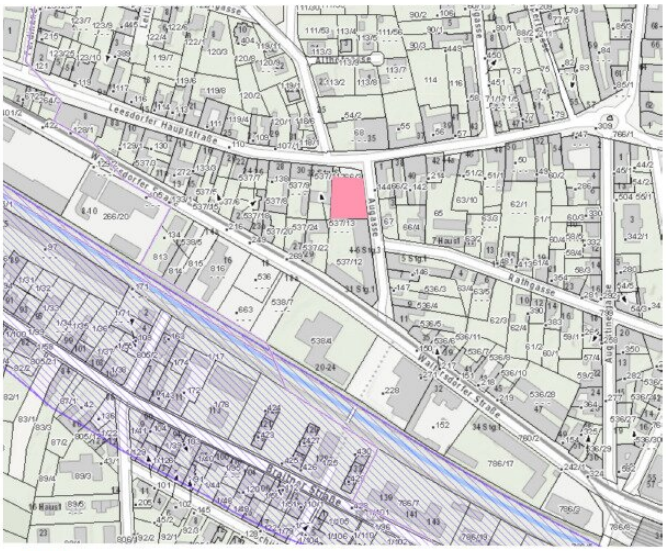
FB04 - Balkon RE 80
4,00 cm Betonplatten
4,00 cm Kies
Gummigranulatmatte
0,30 cm Alu-Wasserdichtung, 0 mm
20,00 cm Stahlbetondecke geneigt
4,00 cm Bauteilabdichtung 4,0 cm
37,00 cm

AUSSENANLAGEN:

AA01 - Fahrbahn / Parkplatz Bestand
6,00 cm Rasengittersteine befüllen
10,00 cm Splittbett
15,00 cm mech. stabilisierte Tragschichte Bestand
30,00 cm Frostschutzschichte Bestand
Planum Bestand
63,00 cm

AA02 - Gehweg neu
4,00 cm Betonplatten Fugen offen
5,00 cm Splittbett
Vlies
15,00 cm Frostschutzschichte Kies
Planum
34,00 cm

AA03 - Grünfläche neu
Rasen / Bewuchs
35,00 cm Oberboden
30,00 cm Unterboden
65,00 cm

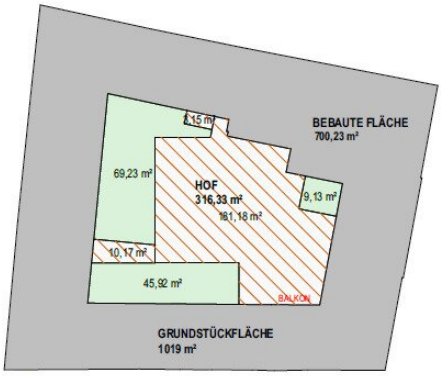


ca. 1:2000

HOCHWASSERBEREICH (HQ 100)

NACHWEIS HOCHWASSERBEREICH (HQ 100):

DAS GRUNDSTÜCK AUGASSE 2 / LEESDORFER HAUPTSTRASSE 34 , GSTNR. .141/1, EZ. 54
LIEGT NICHT IM HOCHWASSERBEREICH (HQ 100).



1:200

NACHWEIS BEBAUTE FLÄCHE / TATSÄCHLICHE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE U. UNVERSIEGELTER FLÄCHEN:

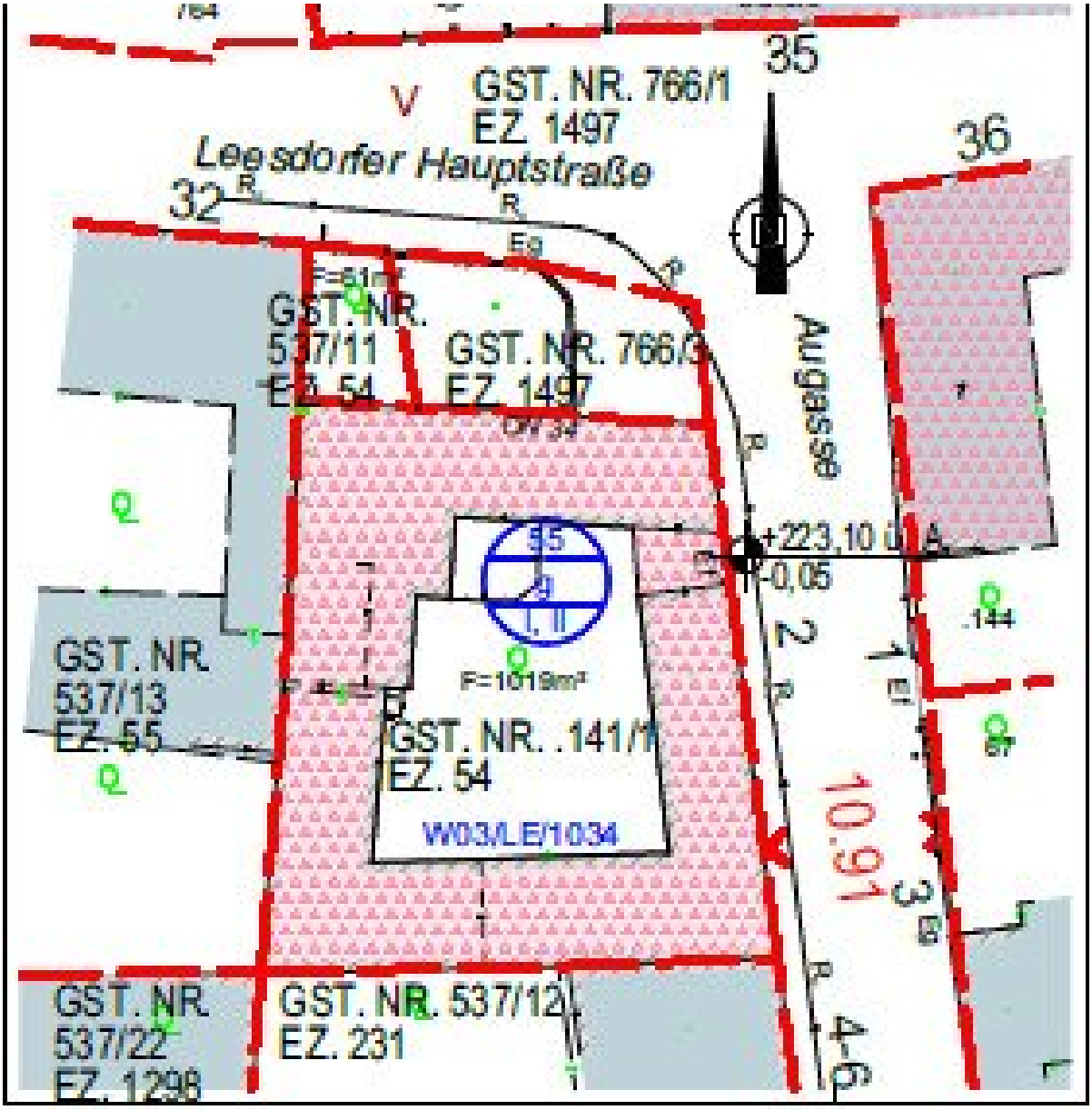
GRUNDSTÜCKFLÄCHE = 1019 m²

BEBAUTE FLÄCHE BESTAND = 700,23 m²

UNVERSIEGELTE UND NICHT BEBAUTE FLÄCHE GRÜNFLÄCHE = 124,28m²

UNVERSIEGELTE UND NICHT BEBAUTE FLÄCHE RASENGITTERSTEINE = 194,50m²

Es werden 100% der nicht bebaubaren Flächen unversiegelt hergestellt.



LAGEPLAN 1:500

Objektbeschreibung

Perfekter Baugrund mit Baugenehmigung in Baden.

1.019 m² Grundstück - 8 Wohneinheiten mit Außenfläche und Kellerfläche.

Top 1: 134 m² + 10 m² Balkon

Top 2: 105 m² + 9 m² Garten

Top 3: 102 m² + 28 m² Loggia

Top 4: 217 m² + 39 m² Terrasse

Top 5: 99 m² + 21 m² Garten

Top 6: 67 m² + 48 m² Garten

Top 7: 120 m² + 40 m² Terrasse + 24 m² Garten

Top 8: 93 m² + 22 m² Garten

Die m² wurden gerundet.

Die Baubewilligung wird vom Verkäufer eingereicht, als Käufer hat man noch die

Möglichkeit mit dem Architekten kleine Änderungen durchzuführen.

Perfekte Wohnlage nähe Bahnhof und Zentrum.

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <350m
Apotheke <225m
Klinik <1.350m
Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen
Schule <50m

Kindergarten <250m
Höhere Schule <8.300m

Nahversorgung
Supermarkt <450m
Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige
Bank <275m
Geldautomat <275m
Polizei <675m
Post <300m

Verkehr
Bus <150m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <2.775m
Straßenbahn <100m
Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap