

## **Zentrales Stadthaus mit Geschichte und großem Gartengrundstück**



**Objektnummer: 310185**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2500 Baden                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2010                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 200,20 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 247,53 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                 |
| <b>Keller:</b>                       | 47,33 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 131,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,97                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.189.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 110,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2

2500 Baden bei Wien

T +43 2252 25 28 28

H +43 676 313 1657

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



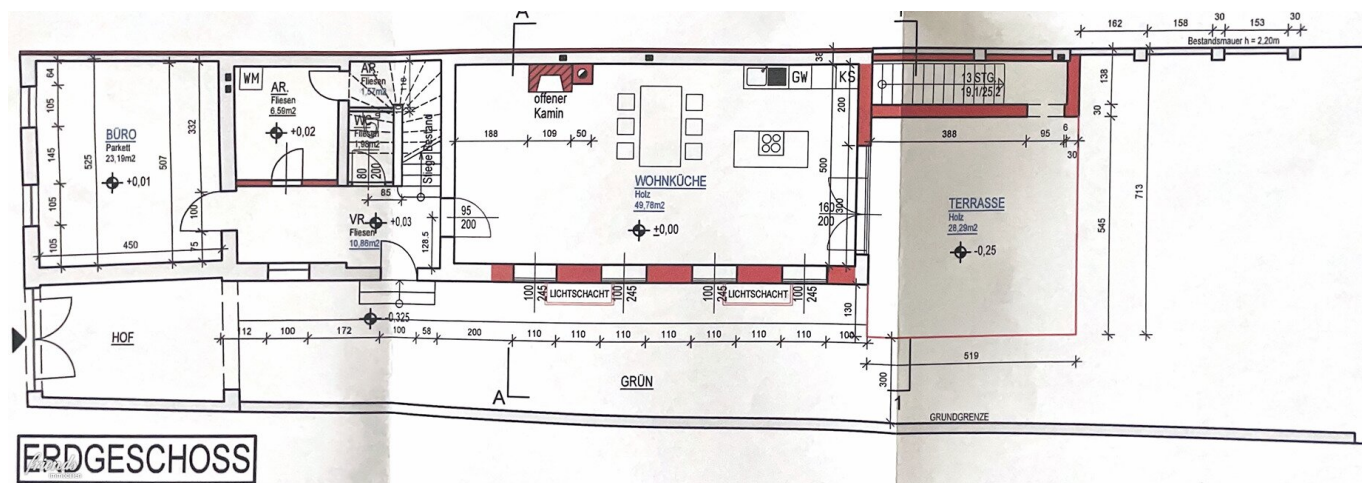
termin zur



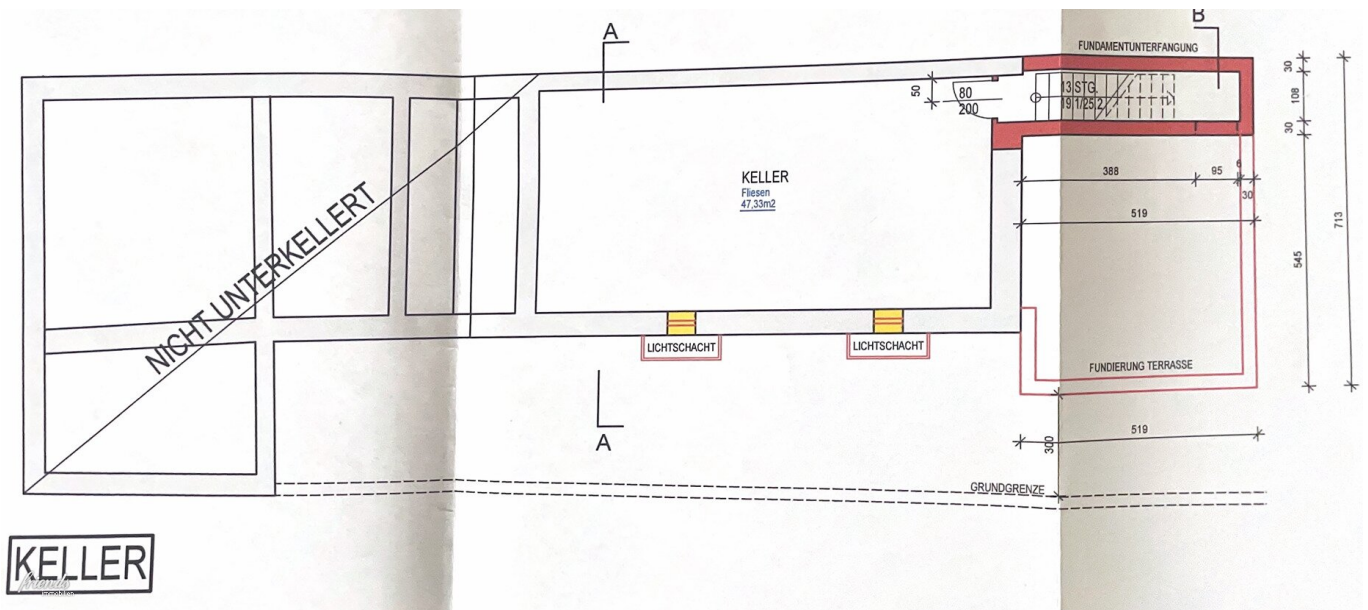












# Objektbeschreibung

## Stadthaus mit großzügigem Garten & Praxisräumlichkeiten im Erdgeschoss!

**Objektbeschreibung:** Zum Verkauf steht ein umfangreich saniert und ausgebauter ehemaliger Winzerhaus mit traditionsreicher Geschichte. Das Gebäude besteht aus dem Altbestand mit Baujahr 1927 und einer Raumhöhe von gut 3m und 102m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie dem Um- und Zubau aus dem Jahr 2005 sowie 2010. Diese Bereiche haben eine Gesamtfläche von 98m<sup>2</sup>. Das Haus bietet somit viele Wohn- und Nutzungsperspektiven und stellt eine perfekte Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten als zentrales Stadthaus dar.

**Lage:** Die Liegenschaft befindet sich 800 m östlich des Stadtzentrums (Pestsäule) in einer sehr begehrten Wohngegend, oberhalb der Bahnstrecke von Baden. Die ruhige Lage und das große Gartengrundstück bieten Ihnen eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

### Wohnfläche:

**Erdgeschoss (94 m<sup>2</sup>):** Der großzügig gestaltete, zentral positionierte Eingangsbereich (10,86 m<sup>2</sup>) führt in das Kaminwohnzimmer (49,78 m<sup>2</sup>) mit offener Küche und Küchenblock. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur großen Terrasse (28 m<sup>2</sup>) mit Grillplatz. Ebenso gelangt man von der Terrasse über ein Treppenhaus in den Gewölbekeller des Hauses (47,33 m<sup>2</sup>), welcher als Heizungsraum, aber auch als Saunaraum und Weinkeller genutzt wird.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein großer, separater Raum (23 m<sup>2</sup>), der sich sehr gut als gewerblicher Praxisraum eignet. Sogar ein kleiner Wartebereich und ein Gäste-WC sind vorhanden. Selbstverständlich kann dieser Raum auch als Homeoffice-Bereich oder als viertes Schlafzimmer Verwendung finden.

**Obergeschoss (106 m<sup>2</sup>):** Das Obergeschoss bietet Familien mit zwei Kindern durch zwei getrennte Bäder und drei Schlafzimmer ideale Voraussetzungen. Zwei Kinderzimmer (je 19,25 m<sup>2</sup>) und ein überaus großzügiges Elternschlafzimmer (39,90 m<sup>2</sup>) mit Blick in den Garten und integriertem, luxuriösen Badezimmer (8,40 m<sup>2</sup>) bieten ausreichend Ruhe und Privatsphäre. Insbesondere das offene Badezimmerkonzept im Elternschlafzimmer ist ein Highlight: Eine bodengleiche, große Dusche, eine Luxus-Wanne und ein Doppelwaschbecken sorgen für pure Entspannung.

**Dachboden:** Der Dachboden wird derzeit als Rohdachboden und Lagerfläche genutzt, bietet jedoch großes Potenzial, in ein zusätzliches Stockwerk oder weiteren Wohnraum umgewandelt zu werden.

**Garten:** Der großzügige Garten ist ein weiteres Highlight dieses Objekts und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich eine Gartenhütte.

Der weitläufige Garten ist weitgehend uneinsichtig und durch teils blickdichte, romantisch begrünte Mauern sowie eingezäunt Begrenzungen geschützt.

### Weitere Informationen:

- Baujahr: 1927 (Altbestand), Um- und Zubau 2005 & 2010
- bis zu 4 Schlafzimmer
- 2 getrennte Bäder mit Fußbodenheizung
- Waschküche mit Abstellraum 8,16m<sup>2</sup>
- Holzterrasse: 28 m<sup>2</sup>
- Büro- oder Praxismöglichkeiten: 23 m<sup>2</sup> zzgl. Wartebereich und Gäste-WC für Klienten oder Patienten
- Elternschlafzimmer auf insgesamt 48m<sup>2</sup>, mit offenem Badezimmer
- ca. 350m<sup>2</sup> uneinsichtiger Garten mit viel Rasen und Wiesenfläche, Strauch und Altbaumbestand, Gartenhütte für notwendige Gartengeräte
- Großer Gewölbekeller (ca. 50 m<sup>2</sup>), inklusive Sauna
- Rohdachboden mit Ausbaupotenzial
- Ruhige und begehrte Lage oberhalb der Bahnstrecke: 10 Gehminuten ins Zentrum, 5 Gehminuten zum Bahnhof Baden

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht mich zu kontaktieren, ich erzähle Ihnen mehr, und zeige Ihnen das Haus bei einer persönlichen Besichtigungstermin!

### Hausgeschichte

#### Ein Haus zwischen Weinbau und Stadtkultur

In **Baden bei Wien**, befindet sich ein heute als **Stadthaus** genutztes Wohngebäude, das ursprünglich im Jahr **1927** errichtet wurde. Der Bau erfolgte im Auftrag des Ehepaares **Johann**

**und Maria Freisinger**, deren Namen noch heute mit der Entstehungsgeschichte des Hauses verbunden sind.

Geplant und durchgeführt wurde der Bau durch den damaligen **Stadtbaumeister W. König**, der für seine solide und traditionsverbundene Bauweise bekannt war. Die Pläne sahen ein **Wohnhaus mit einem angebauten Presshaus** vor – ein funktionales Nebengebäude zur **Weinverarbeitung**, das eine eigene **Weinpresse** beherbergte. Diese Form der kombinierten Nutzung – **Wohnen und Landwirtschaft** – war zu jener Zeit in Baden durchaus üblich, insbesondere in einer Region, die vom **Weinbau geprägt** war.

Das Presshaus war **direkt an das Wohnhaus angebaut** und zeugte vom damals noch lebendigen **Nebenerwerbsweinbau** innerhalb des Stadtgebiets. Heute ist das Nebengebäude **nicht mehr erhalten**, doch der ursprüngliche **Gewölbekeller** – vermutlich zur Lagerung des Weins genutzt – ist **bis heute erhalten geblieben** und verleiht dem Haus einen besonderen historischen Charme.

Im Laufe der Jahrzehnte hat sich das Gebäude – wie viele Bauten dieser Zeit – funktional und stilistisch gewandelt. Aus dem einstigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist ein **klassisches Stadthaus** geworden, das mit seiner Geschichte die Verbindung zwischen **städtischer Entwicklung und bäuerlicher Kultur** erzählt.

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.