

Sanierungsbedürftiges Wohnhaus auf großem Grundstück in 2500 Baden



Objektnummer: 581

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1956
Zustand:	Baufaellig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	5
Kaufpreis:	639.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

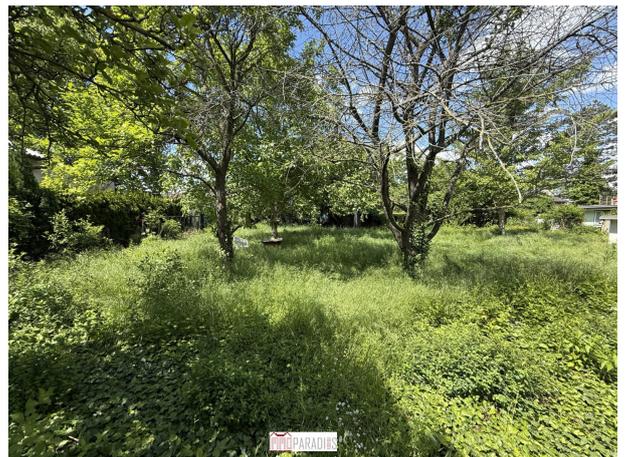


Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 361 85 24

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





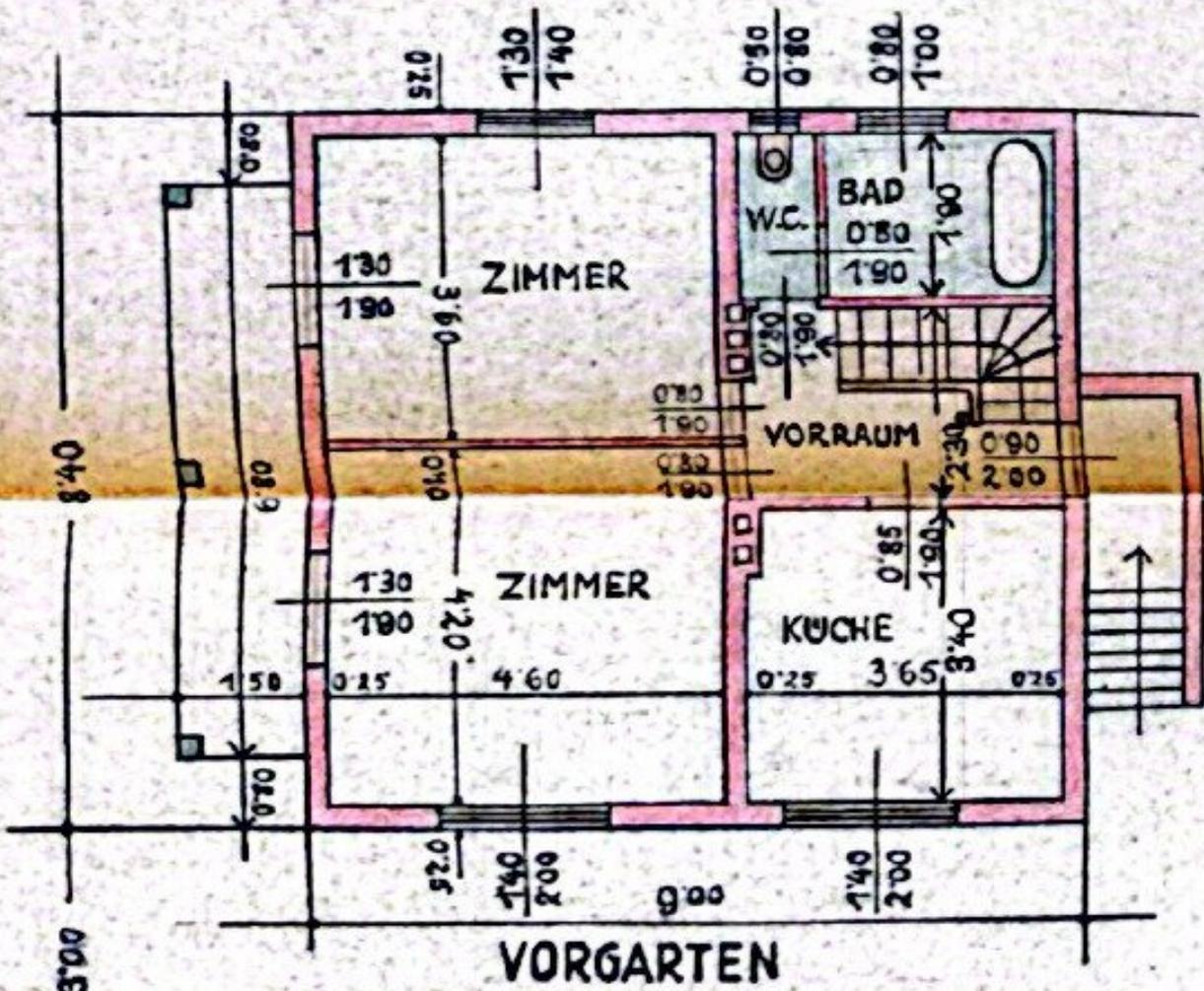




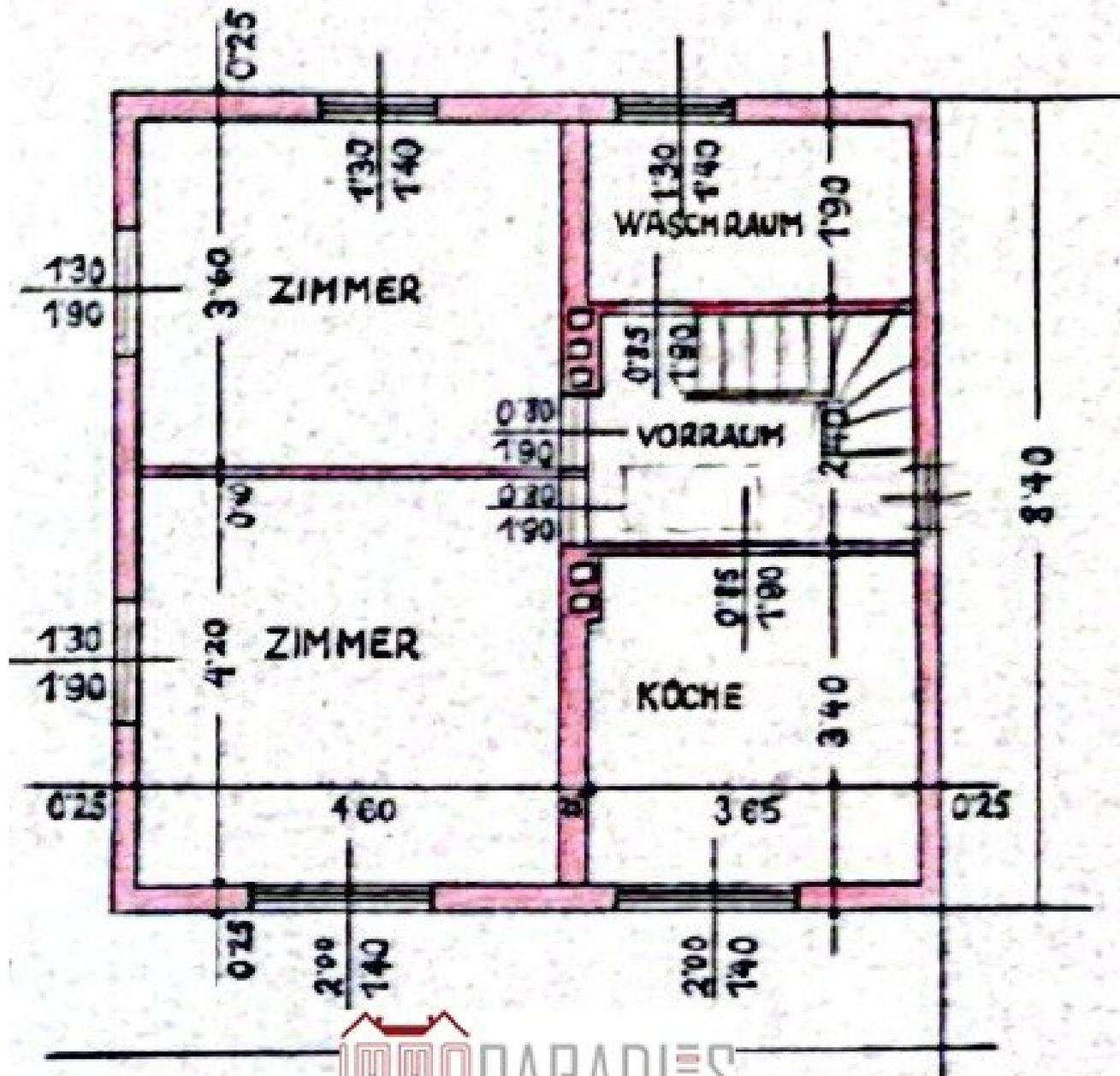


PARTERRE

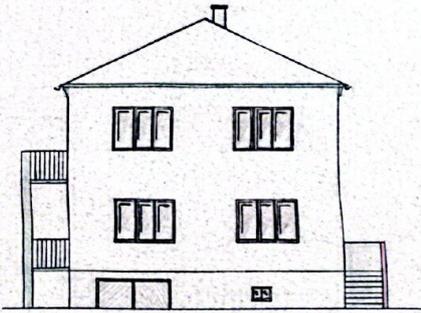
*Bad nicht im Anm.
Küche fehlt*



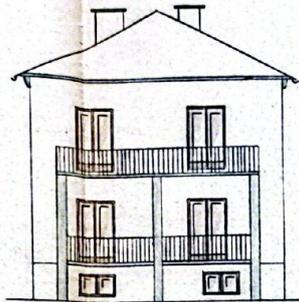
1. STOCK (im Rotbraun)



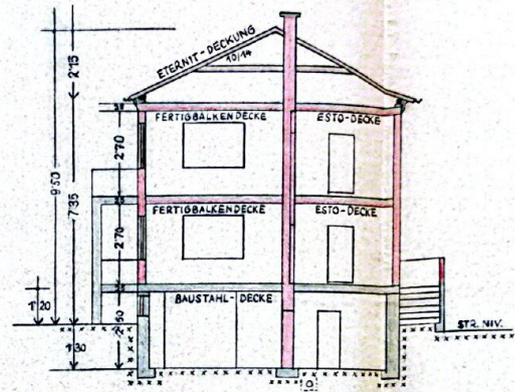
ANSICHT STRASSESEITE



ANSICHT SÜDSEITE



PROFIL A-B



PARADIES

Objektbeschreibung

In der Rosenbüchelgasse 30, 2500 Baden, gelangt ein renovierungsbedürftiges Wohnhaus mit Potenzial zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich auf einem 915 m² großen Grundstück in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung.

Das im Jahr **1956 baubewilligte Wohnhaus** umfasst **ca. 120 m² Wohnfläche**, verteilt auf **5 Zimmer**. Das Haus ist voll unterkellert und wird aktuell mittels **Gas-Kombitherme (Baujahr 2002)** beheizt. Eine **separate Garage** mit einer Fläche von **25 m²** wurde im Jahr **1972** errichtet und ist ebenfalls Bestandteil der Liegenschaft.

Der bauliche Zustand ist als **stark sanierungsbedürftig** zu bezeichnen – sowohl im Hinblick auf Fassade, Innenausbau als auch technische Infrastruktur. Die Liegenschaft bietet daher optimale Voraussetzungen für Käufer mit dem Wunsch nach einem individuellen Sanierungs- oder Neubauprojekt.

Eckdaten im Überblick:

- **Adresse:** Rosenbüchelgasse 30, 2500 Baden
- **Kaufpreis:** EUR 639.000,–
- **Grundstücksfläche:** 915 m²
- **Wohnfläche:** ca. 120 m²
- **Zimmeranzahl:** 5
- **Etagen:** EG + OG + Keller
- **Baujahr lt. Baubewilligung:** 1956
- **Heizung:** Gas-Kombitherme (2002)
- **Garage:** Separat, 25 m², Baujahr 1972
- **Zustand:** Stark sanierungsbedürftig
- **Verfügbarkeit:** Ab sofort

Bebauungsbestimmungen:

- **Widmung:** Bauland Wohngebiet
- **Bebauungsklasse:** BK I, II
- **Bebauungsdichte:** max. 30 %
- **Bauweise:** offen oder gekuppelt
- **Maximale Wohneinheiten:** 2

Diese Vorgaben ermöglichen sowohl eine Sanierung des bestehenden Hauses als auch eine zeitgemäße Neubebauung unter Berücksichtigung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans.

Hardfacts:

- Großzügiges Grundstück in ruhiger Lage
- Bestandsobjekt mit Entwicklungspotenzial
- Baubewilligung und Einreichpläne vorhanden
- Garage separat errichtet
- Ideal für Sanierung, Ausbau oder Neubau

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als

Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap