

## Sanierungsobjekt mit Traumgarten



**Objektnummer: 310963**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	300,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	400,00 m²
<b>Keller:</b>	65,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 86,31 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,79
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

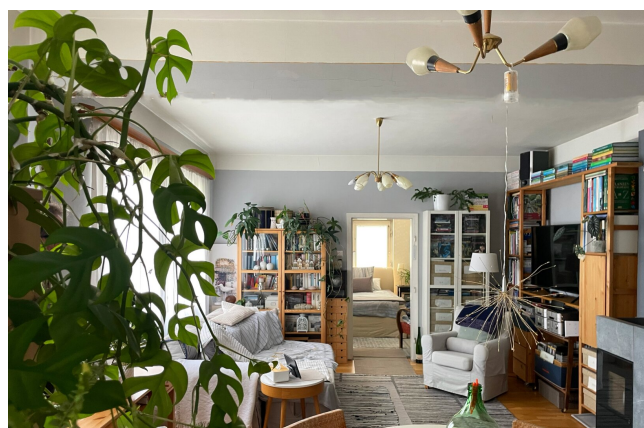
BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 31 31 657











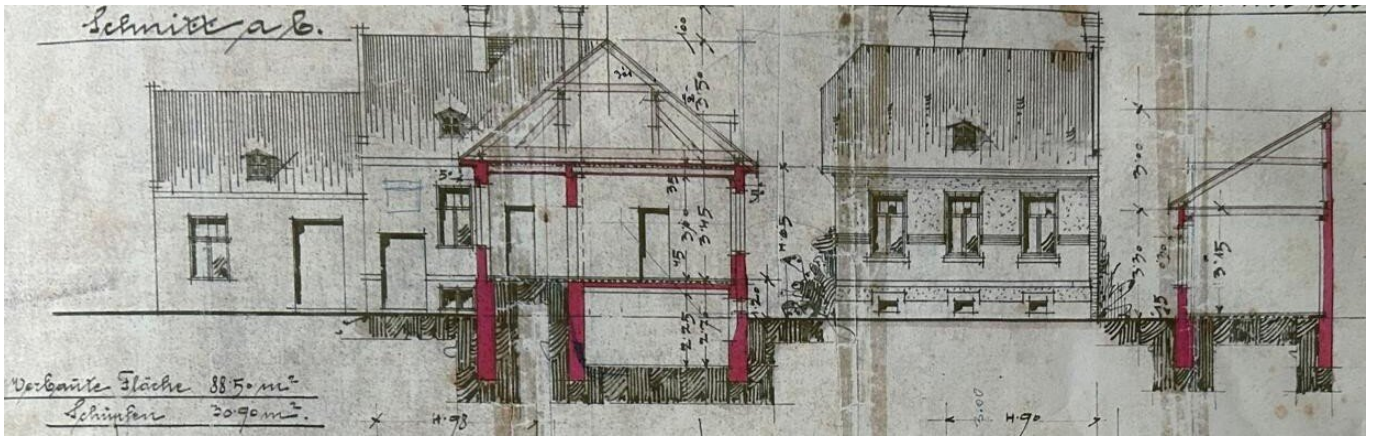




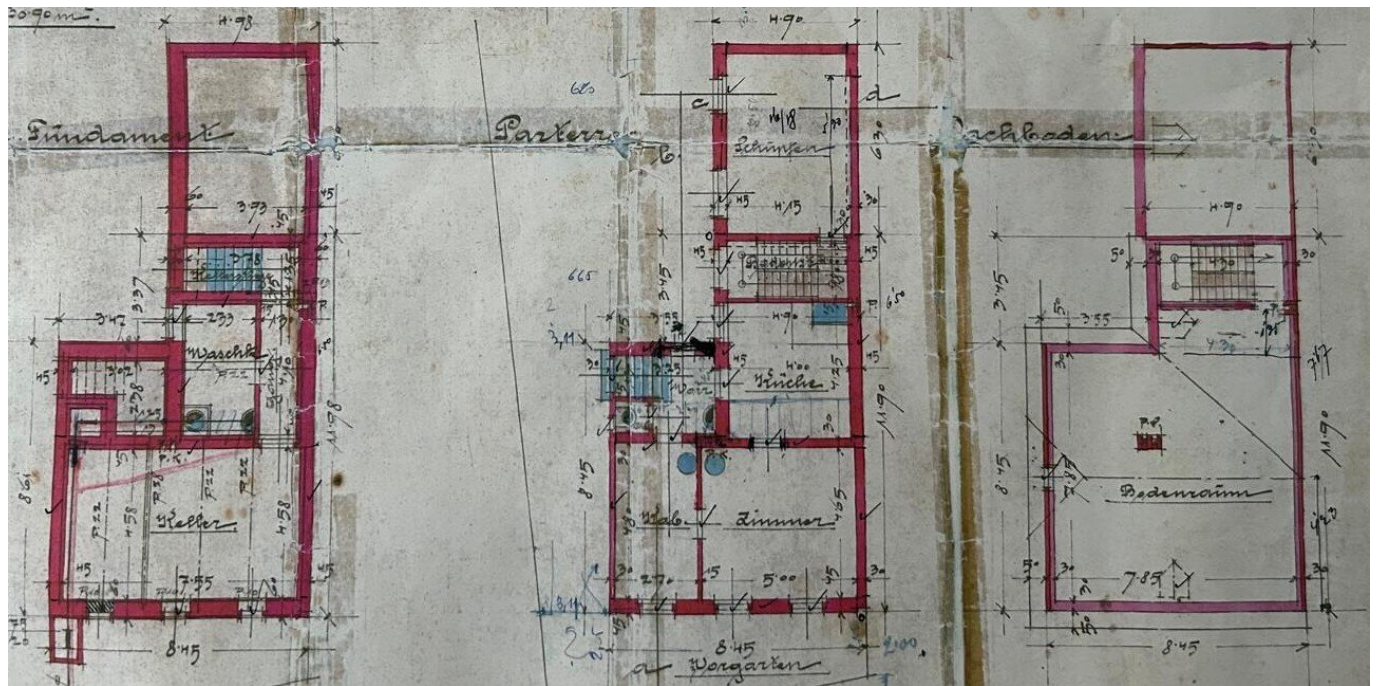


Schnitt a-b.

Vorbaufläche 88,50 m<sup>2</sup>  
Schuppen 20,90 m<sup>2</sup>



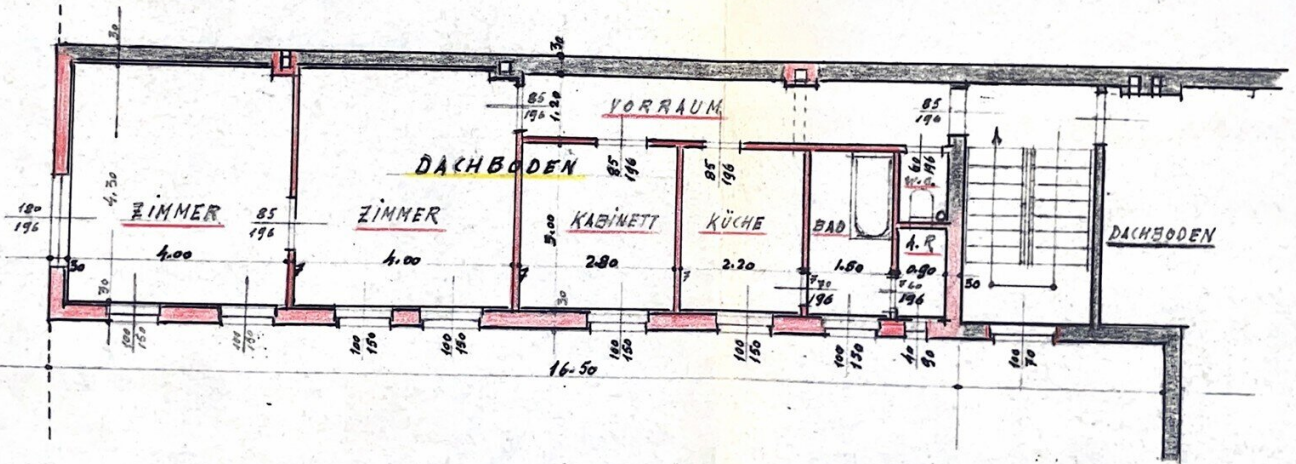


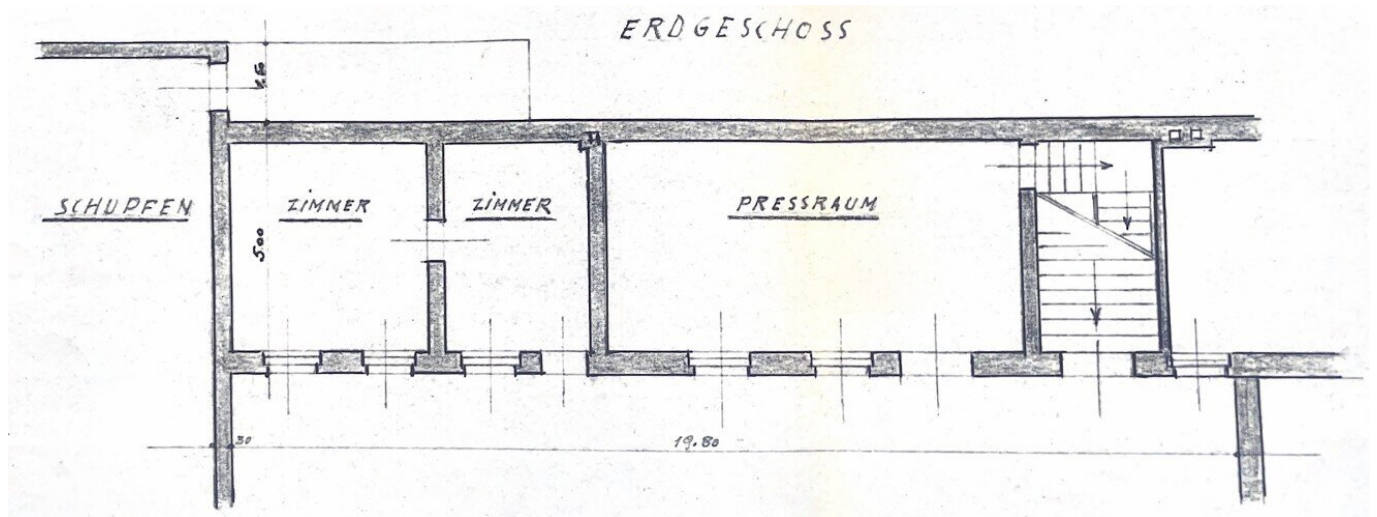




MASS TAB 1:100

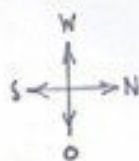
OBERGESCHOSS







SITUATION  
STADTGEMEINDE BADEN



Garten

Garage

Nr 3

Nr 5

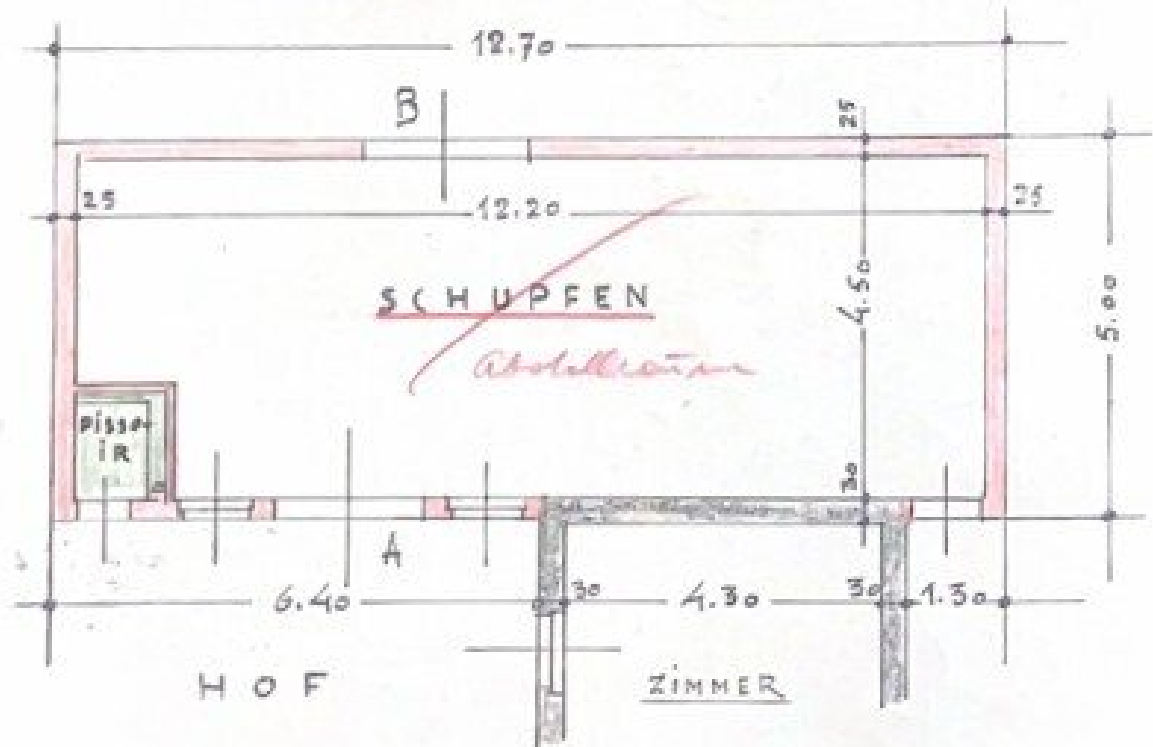
BAULINIE

Josef Pfaff  
Stadtmaurermeister  
BADEN, HERRNKIRCHENGASSE 13  
Telefon 28-1-18

*Josef Pfaff*

EBENERD

MASSTAB 1:100





# Objektbeschreibung

Die Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von ca. 791 m<sup>2</sup> vereint historischen Charme, Handwerkstradition und großes Entwicklungspotenzial in einer sehr schönen ruhigen Wohngegend von Baden.

Der Gebäudekomplex erstreckt sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bis etwa zur Mitte des Grundstücks und bietet insgesamt eine potenzielle Nutzfläche von rund 300 m<sup>2</sup> **(ohne den Rohdachboden)**. Im südlichen Bereich befindet sich ein windgeschützter Innenhof mit ca. 150 m<sup>2</sup>, der sich zu einem ruhigen, uneinsehbaren Garten mit **weiteren 300 m<sup>2</sup>** öffnet – ein geschützter Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Innenhof und Garten werden durch das querstehende Garagengebäude voneinander getrennt.

Der Komplex gliedert sich in drei Gebäudeteile:

## 2. Winzer- und Presshaus (Baujahr 1912)

Straßenseitig sichtbar steht das ursprüngliche Winzer- und Presshaus aus dem Jahr 1912 mit ca. 67m<sup>2</sup> Rohdachboden. Daran anschließend folgt das ehemalige Heurigenlokal.

## 4. Heurigenlokal und Schuhmacherwerkstatt (Erdgeschoss)

Dieser Gebäudeteil wurde im Jahr 1953 um ein Obergeschoss erweitert.

- **Obergeschoss (Erweiterung / Aufstockung 1952/53, ca. 67 m<sup>2</sup>):** Aktuell bewohnt, mit 2,5 Zimmern, Küche, Bad und separater Toilette. Von hier aus gelangt man auf das Dach der angrenzenden Garage, das viele Jahre als Terrasse mit Blick in den Garten genutzt wurde.

## 6. Garagengebäude (Querbau)

Dieses Gebäude (Bj. 1952), trennt den Innenhof vom wunderschönen Garten und verbindet beide Bereiche baulich.

Das Haus verfügt über keine Heizungsleitungen und muss Generalsaniert werden. Besonders hervorzuheben ist der gut erhaltene Gewölbekeller mit originaler Weinpresse, der dem Haus einen besonderen historischen Tiefgang verleiht.

## Gebäudeteile und Flächen im Überblick

- **Straßenseitiges Haus:** ca. 57 m<sup>2</sup>
- **Rohdachboden:** ca. 67m<sup>2</sup>
- **Hofgebäude EG (ehem. Lokal/Werkstatt):** ca. 63 m<sup>2</sup>
- **Obergeschoss (bewohnt):** ca. 67 m<sup>2</sup>
- **Garage:** ca. 54 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse:** ca. 54 m<sup>2</sup>
- **Innenhof:** ca. 150m<sup>2</sup>
- **Garten:** ca. 300m<sup>3</sup>

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer sehr ruhigen Seitenstraße östlich der Bahnstrecke und etwa 8 Gehminuten vom Bahnhof Baden entfernt. Die Umgebung besticht durch ihre grüne, entspannte Wohnqualität – bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Infrastruktur und das Stadtzentrum von Baden.

## Fazit

Ein echtes Liebhaberobjekt mit Seele – ideal für, kreative Köpfe und Menschen mit dem Traum vom eigenen, historisch geprägten Rückzugsort. Entdecken Sie das Potenzial dieses besonderen Hauses und verwirklichen Sie Ihre Vision im Herzen von Baden.

Überzeugen Sie sich davon persönlich und vereinbaren Sie ein Besichtigung!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap