

**Haus im Landhausstil – sanierungsbedürftige Rarität im  
Schlosser Gässchen, direkt in der Fußgängerzone**



Hausansicht

**Objektnummer: 6135**

**Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Artjom Zakaryan**

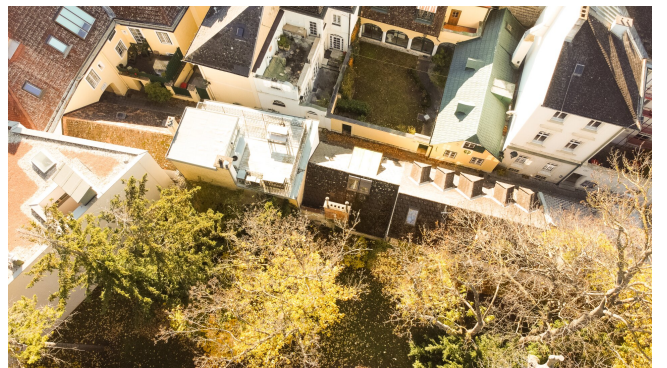
ZAKARYAN & PARTNER  
Modecenterstraße 20/1/83  
1030 Wien

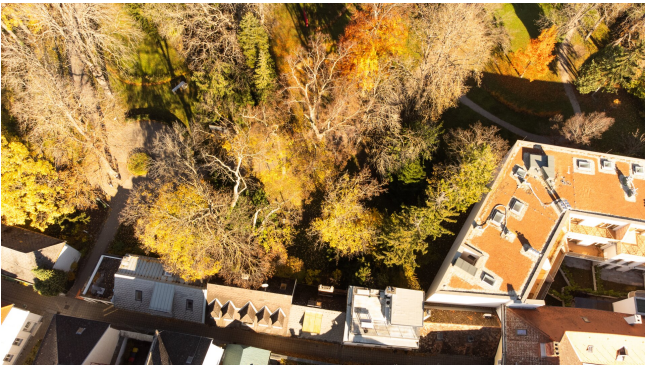
T +43 676 4963419  
H +43 676 9191191

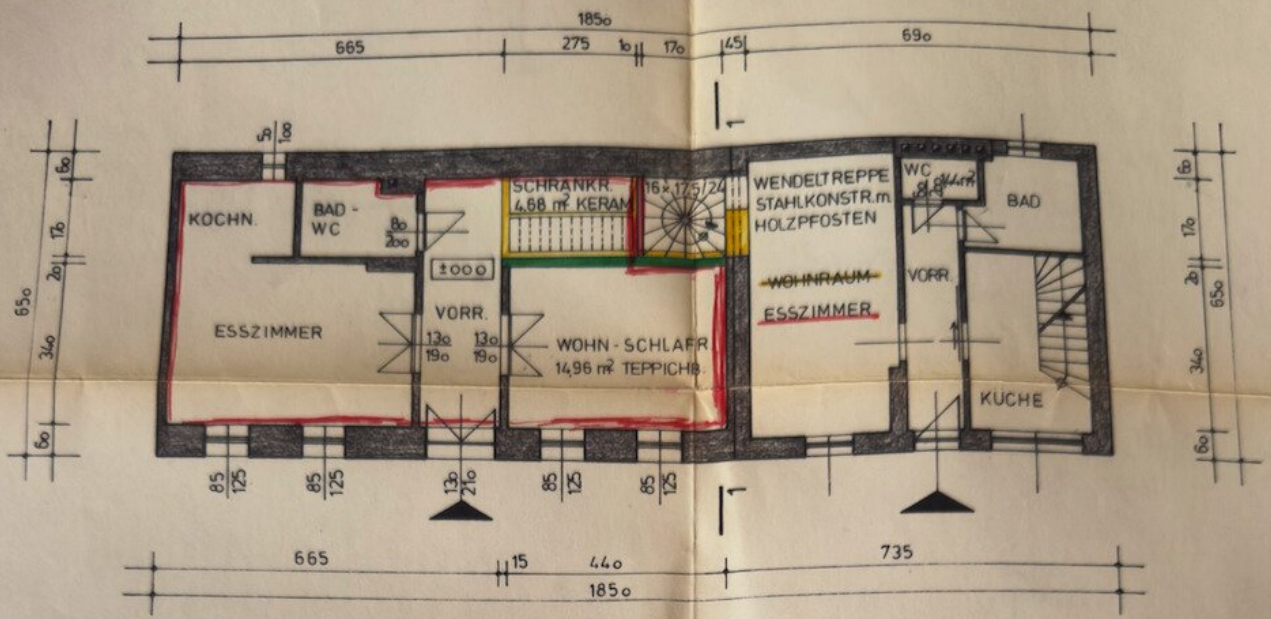
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



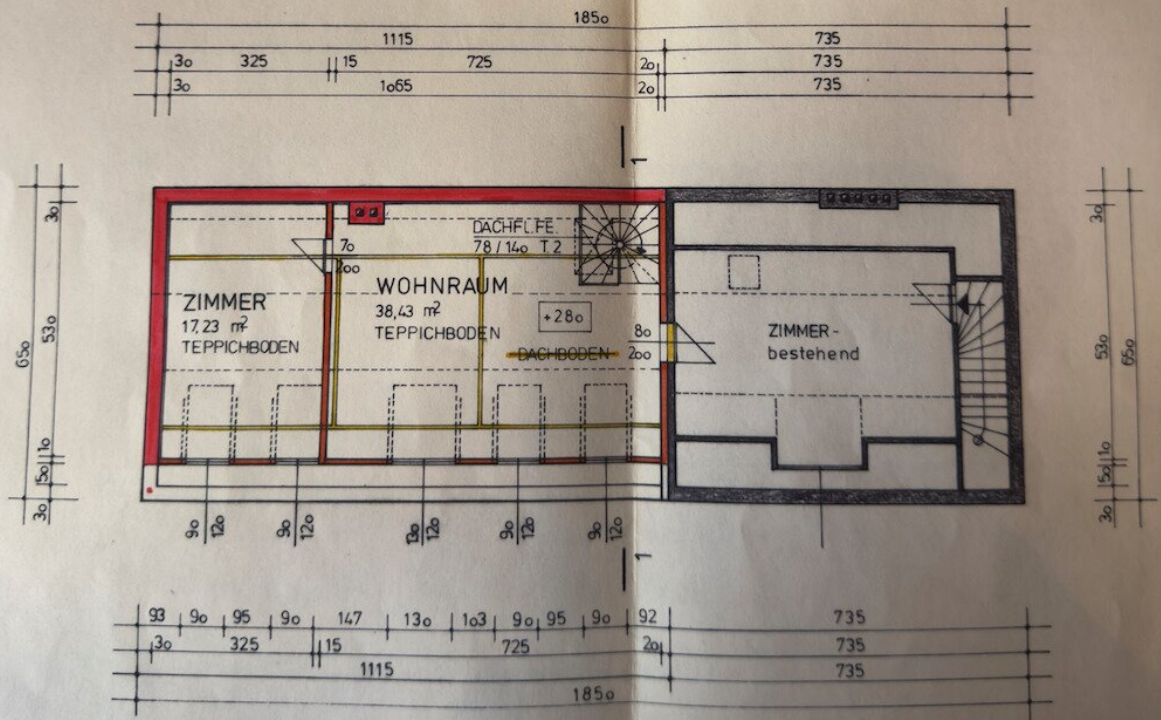




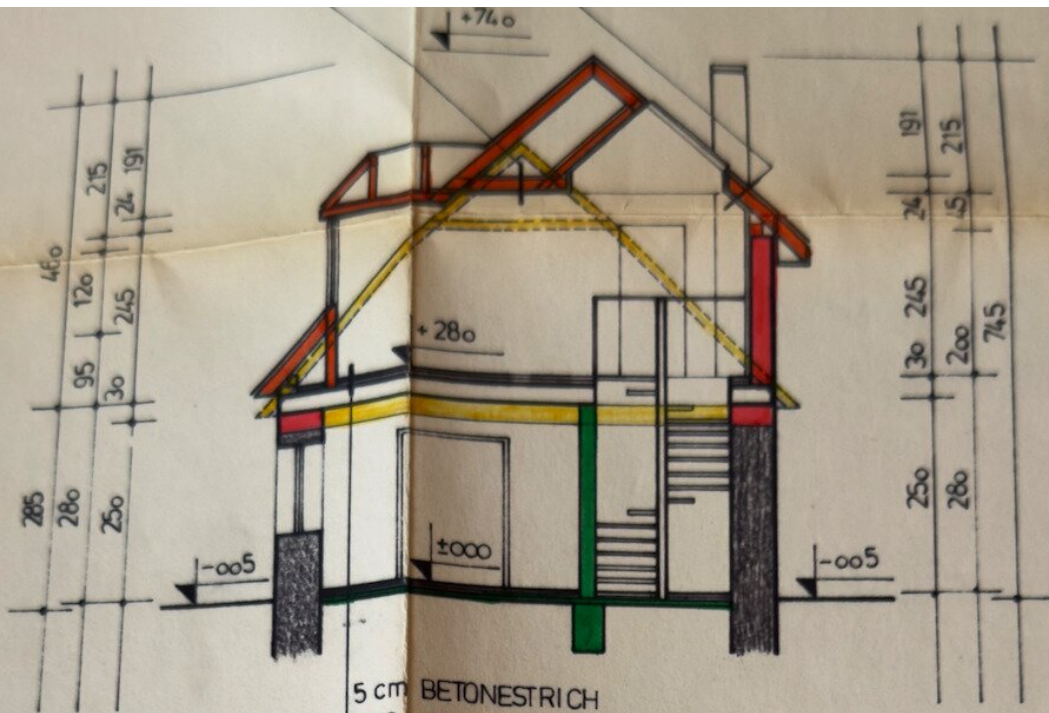




ERDGESCHOSSGRUNDRISS



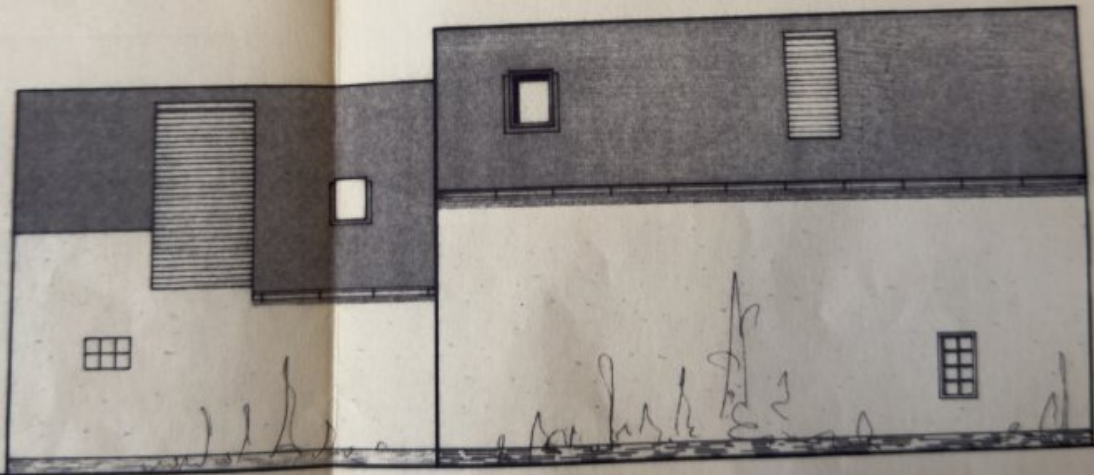
DACHGESCHOSSGRUNDRISS



5 cm BETONESTRICH  
 PVC - FOLIE 0,05 mm  
 3 cm TELWOLLE TDP 35/30  
 22 cm STAHLBETON -  
 FERTIGTEILDECKE 18+4 cm

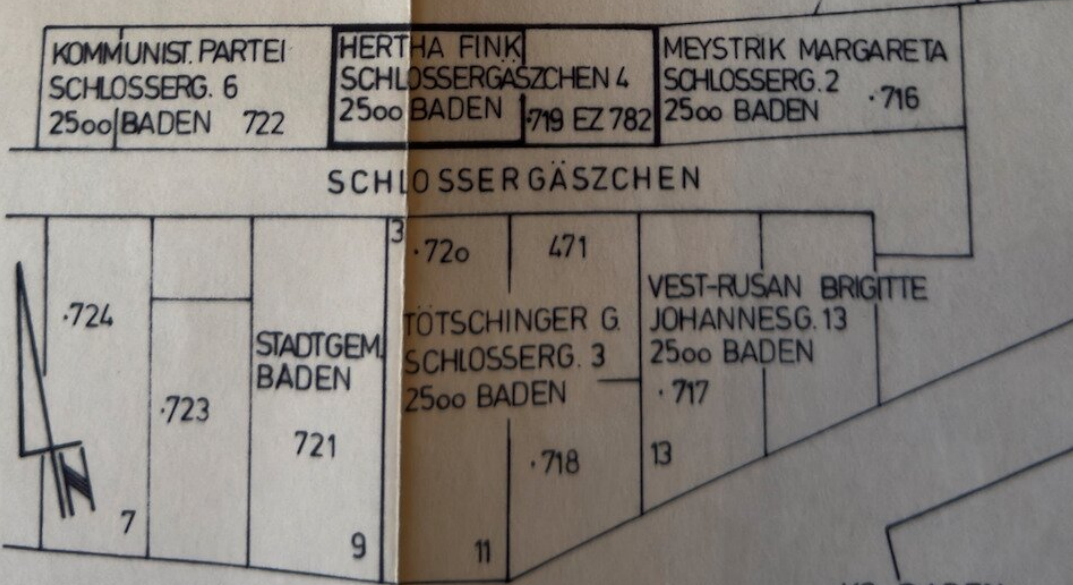


SÜD - gäßchen - ANSICHT



NORD - park - ANSICHT

STADTGEMEINDE  
BADEN - PARK  
450



KG BADEN

JOHANNESGASSE

## Objektbeschreibung

Ein echtes Liebhaberobjekt gelangt erstmals seit Generationen auf den Markt: Dieses kleine, idyllische Haus im Landhausstil vereint den Charme vergangener Zeiten mit großem Potenzial für kreative Köpfe und Handwerker. Jahrzehntlang im Familienbesitz, wartet es nun darauf, mit neuem Leben erfüllt zu werden.

### Highlights

- Landhausstil mit historischem Charakter – perfekt für Individualisten und Gestalter
- Etagenheizung (Gas) vorhanden
- Vor ca 25 Jahren gab es mal eine Überschwemmung durch die Schwechat. Das Haus liegt im HQ300 Gebiet, sprich alle 300 Jahre ein Hochwasser.
- Ruhige Fußgängerzone ohne Durchzugsverkehr – absolute Idylle
- Direkt am Gutenbrunner Park – grüne Oase direkt vor der Haustür, das Haus hat keinen Freiflächen, auch keinen eigenen Garten
- Dachgeschoss nur nach Freigabe der Baubehörde eventuell ausbaufähig
- Erstmals am Markt nach Generationenwechsel

Das charmante Haus im Schlosser Gässchen wurde bis vor kurzem noch bewohnt und präsentiert sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** – ideal für alle, die ein Stück Badener Geschichte nach ihren eigenen Vorstellungen neu gestalten möchten.

Bitte beachten Sie, dass die Liegenschaft **über keinen Garten, keinen Balkon, keine sonstigen Freiflächen sowie keine Garage** verfügt.

Dafür punktet das Haus mit einer außergewöhnlichen Besonderheit: Es befindet sich **direkt in einer ruhigen Fußgängerzone**, eingebettet in das historische Ambiente des Schlosser Gässchens – eine Lage, die heute nur noch selten zu finden ist.

### Anbindungen

- Bahnhof Baden: ca. 10 Gehminuten / 3 Minuten mit dem Auto
- Zentrum Baden & Josefsplatz: ca. 6 Gehminuten

- Autobahn A2 (Anschluss Baden): ca. 8 Minuten
- Wien Zentrum: ca. 35 Minuten mit dem Auto oder Zug

## Geschichte des Schlossergäßchens

Das Schlossergäßchen in Baden, einer der ältesten Straßen des Ortes, war historisch ein Zentrum für Handwerker und Kleingewerbetreibende, wie der Name verrät. Heute ist die Gasse vor allem für die traditionsreiche Konditorei Ullmann am Ende bekannt und eine beliebte Fußgängerpassage. Ein historisches Haus in der Gasse, in dem früher Schuster arbeiteten, wurde von Gerhard Tötschinger und Christiane Hörbiger gerettet und zu einem Leseatelier umgestaltet.

- **Älteste Straße:** Das Gässchen gehört zu den ältesten Straßen von Baden.
- **Handwerkszentrum:** Der Name deutet darauf hin, dass hier früher viele Handwerker wie Schuster tätig waren.
- **Symbolik:** Ein großer Schlüssel, der an einer Hauswand hängt, erinnert heute noch an die frühere Gewerbebetriebe der Gasse.
- **Ensembleschutz:** Ein Haus, das einst das Schlosser-Handwerk ausübte, wurde mit Hilfe von Gerhard Tötschinger und Christiane Hörbiger vor der Zerstörung bewahrt und zu einem Leseatelier umfunktioniert.
- **Gegenwart:** Die Gasse ist heute eine idyllische Fußgängerpassage und ein beliebtes Ziel für Spaziergänge, insbesondere auf dem Weg zwischen dem Gutenbrunner Park und dem Doblhoffpark.

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von [ZAKARYAN & PARTNER \(www.zakaryan.at\)](http://www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder [zp@zakaryan.at](mailto:zp@zakaryan.at) auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

## Verbraucherrecht

*In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG*

*(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap