

# **CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - BADEN - Großes, sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus am Mitterberg!**



**Objektnummer: 594**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	285,00 m²
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 209,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,82
<b>Kaufpreis:</b>	1.200.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	288,18 €
<b>USt.:</b>	28,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

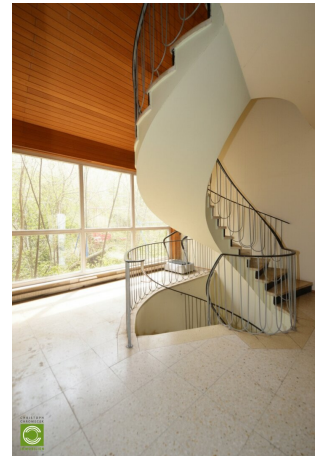
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph CHROMECEK**

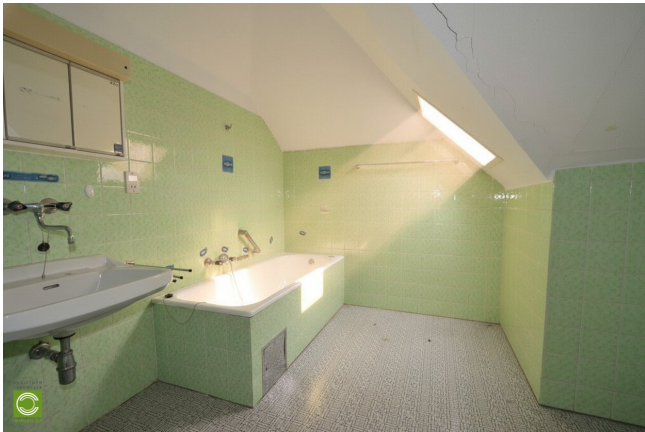
CCI Immobilienentwicklung GmbH  
Wiener Gasse 11  
2380 Perchtoldsdorf













## Objektbeschreibung

### **BADEN-MITTERBERG - Große, sanierungsbedürftige Einfamilienvilla in top Lage!**

Diese sanierungsbedürftige Villa am Badener Mitterberg stellt aufgrund ihrer Lage und der Grundstückskonfiguration ein Projekt mit erheblichem Entwicklungspotenzial dar.

Hier sind die wichtigsten Eckdaten und eine Analyse der Bebauungsmöglichkeiten für 2026:

#### **Objektübersicht**

- **Lage:** Baden-Mitterberg, unmittelbar am Kurpark mit Fernblick.
- **Bestand:** Baujahr 1968, ca. 11 Zimmer, 3 Bäder, Doppelgarage.
- **Zustand:** Stark sanierungsbedürftig (seit Jahren unbewohnt).
- **Grundstück:** Ca. 1.084 m<sup>2</sup> (ca. 30 m Straßenfront x ca. 36 m Tiefe), leichte Hanglage.

#### **Bebauungsbestimmungen (bei Neubau)**

Falls eine Sanierung wirtschaftlich nicht rentabel ist, gelten laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Parameter:

- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW).
- **Wohneinheiten:** Maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- **Bebauungsdichte:** 25 % (ergibt eine maximale bebaubare Grundfläche von ca. 270 m<sup>2</sup>).
- **Bauweise:** Offen (Gebäude muss Abstände zu allen Grundstücksgrenzen einhalten).

- **Bauklasse:** I, II (Gebäudehöhe zwischen 5 m und 8 m möglich).

## Potenzialanalyse

2. **Sanierung:** Erhalt des 60er-Jahre-Charmes mit moderner Technik. Die großzügige Zimmeranzahl eignet sich ideal für eine große Familie oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.
4. **Neubau (Exklusiv-Villa):** Errichtung einer modernen Luxusvilla mit bis zu zwei Wohneinheiten (z.B. Hauptwohnsitz und Einliegerwohnung/Gästehaus).
6. **Wertfaktor Lage:** Der Mitterberg zählt zu den absoluten Top-Adressen Badens. Die Kombination aus Waldrandnähe (Kurpark) und fußläufiger Erreichbarkeit des Zentrums sichert eine langfristige Wertbeständigkeit.

**Fazit:** Das Objekt ist primär für Bauträger oder private Investoren interessant, die die prominente Lage für ein hochwertiges Wohnprojekt nutzen möchten. Angesichts der Bauklasse II ist ein zweigeschossiger Bau mit zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss (je nach spezifischer NÖ Bauordnung) denkbar.

Nähere Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

**C.CHROMECEK ... forliving.at**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap