

Charmantes Stadthaus in Baden – ruhige Lage mit großem Garten & Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 311066

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rathgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1907
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	123,64 m ²
Nutzfläche:	200,74 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	60,25 m ²
Heizwärmebedarf:	E 55,86 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,75
Kaufpreis:	649.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



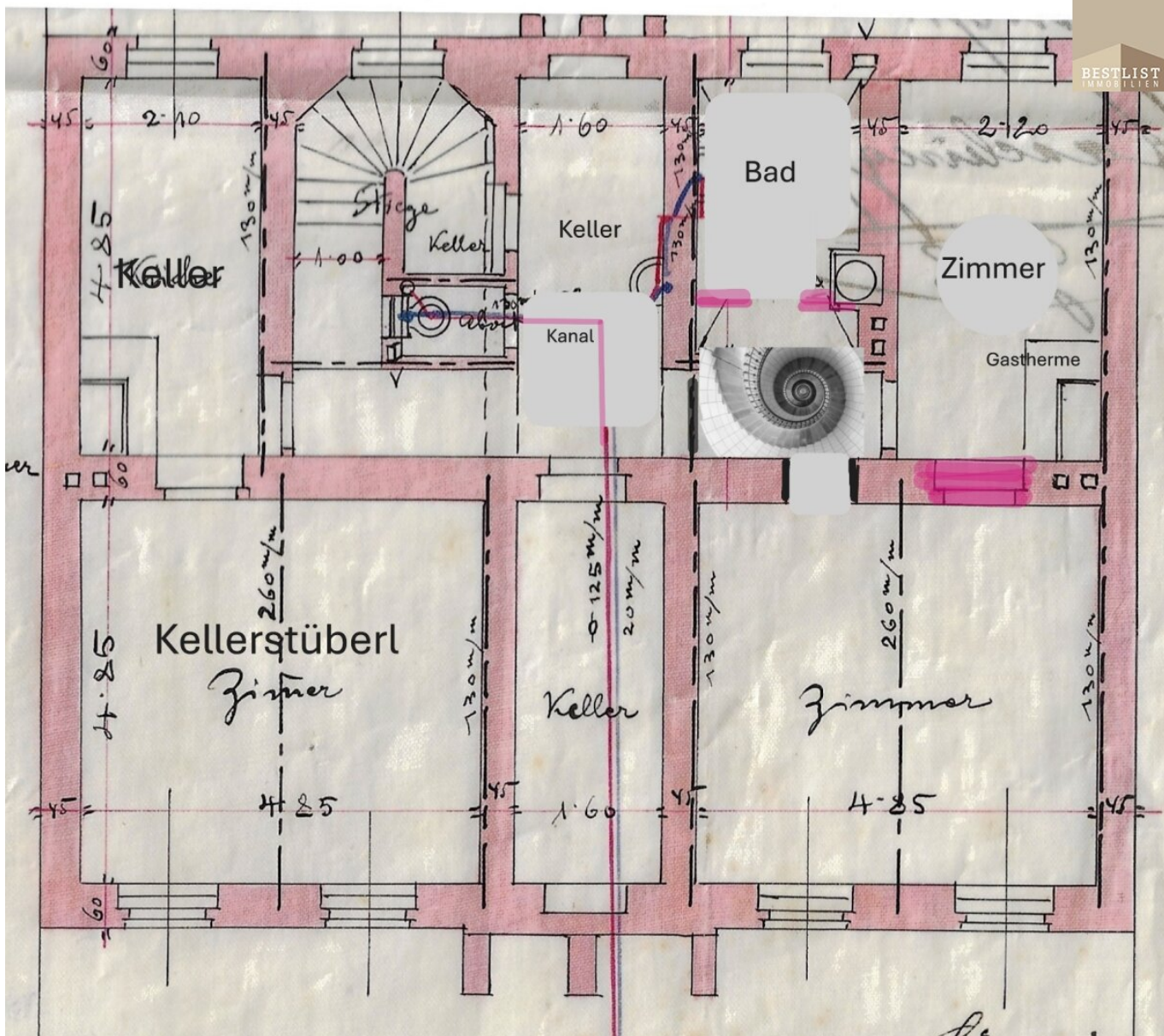




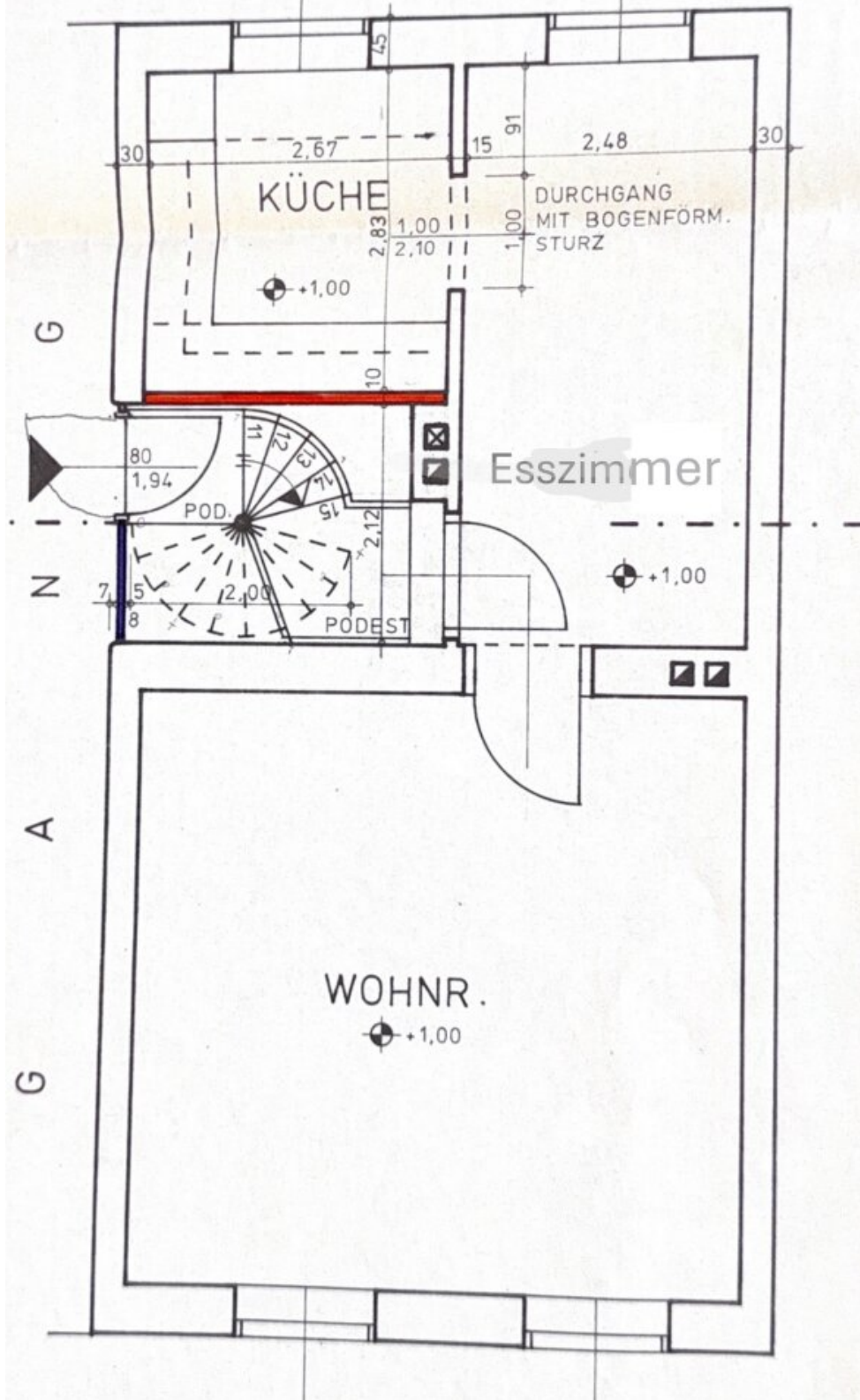




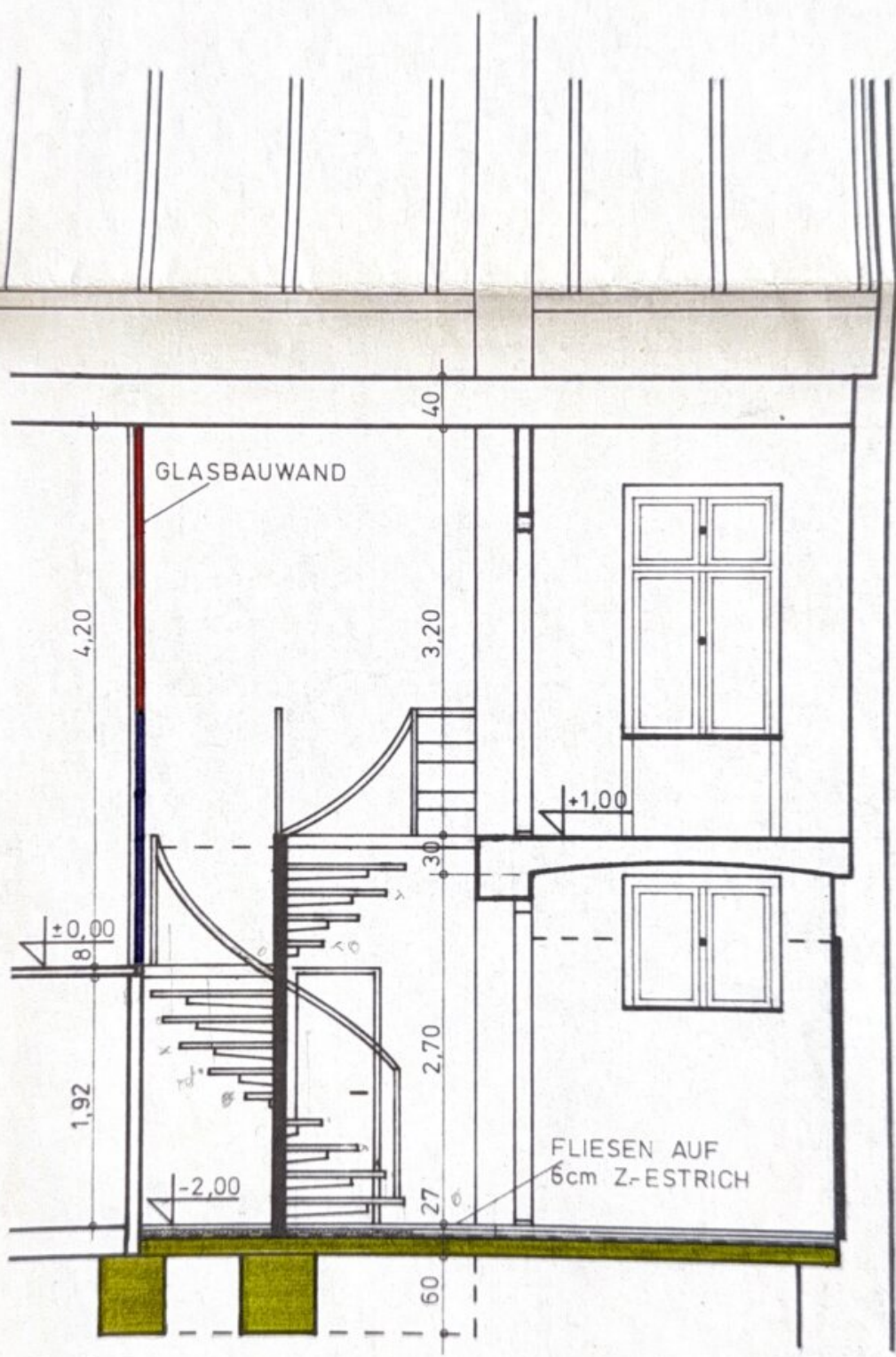




0G Östliche Wohnung Grundriss
nach Einbau der Windeltreppe



SCHNITT



WENDELTREPPE SIEHE DETAILPLAN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charaktervolles Stadthaus aus 1907 mit 787 m² Grund im alten Stadtteil Leesdorf in Baden bei Wien. Die Liegenschaft befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitengasse in geschlossener Bauweise, umgeben von gepflegten Altbauten und weitläufigen Gärten.

Die Lage überzeugt: Nur ca. 600 m vom Bahnhof Baden sowie dem Krankenhaus Baden entfernt – ideale Infrastruktur bei gleichzeitig ruhigem Wohnen.

Das Haus hat eine Nord- (Straßenseite) und Südausrichtung (Garten) und verfügt über einen zentralen, wunderschönen Eingang, der aktuell zwei Wohneinheiten trennt:

Westliche Wohneinheit (ca. 86 m², EG + Souterrain):

- 4,5-Zimmer-Wohnung
- Küche und Esszimmer, großes Wohnzimmer mit Pelletskamin
- Wendeltreppe ins Souterrain (Einbau 2003)
- Souterrain mit Schlafzimmer, Bad und einem weiteren Zimmer (inkl. Gastherme)
- Beheizung über Gastherme und Radiatoren

Östliche Wohneinheit (ca. 37,5 m², EG):

- 1-Zimmer-Wohnung mit separatem Küchenraum
- Eigene Beheizung über Elektroheizkörper
- Zugang zum Dachboden

Der Dachboden (ca. 139 m²) ist aktuell unausgebaut, der Dachstuhl jedoch in sehr gutem Zustand – bietet erhebliches Ausbaupotenzial.

Das Souterrain ist teilweise ausgebaut:

- Westliche Bereich vollwertig genutzt
- Östlicher Bereich als Keller (ca. 60 m²) mit gemütlichem Stüberl (ca. 24 m²) und Holzofen

Der großzügige Garten mit Altbaumbestand bietet viel Privatsphäre und Entwicklungspotenzial sowie einen schönen Ausblick auf die gepflegten Nachbargärten.

Zustand & Entwicklungsmöglichkeiten:

Dem Alter entsprechend besteht punktuell Verbesserungsbedarf, insbesondere im Bereich des Souterrains (leichte Feuchtigkeit). Gleichzeitig eröffnet dies die Chance, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Moderne Heizsysteme sowie thermische Sanierungen sind umsetzbar. Ein Fernwärmeanschluss ist bereits in der Straße vorhanden und kann bei Bedarf genutzt werden.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Eigennutzung mit Vermietung, Mehrgenerationenwohnen oder als Projekt mit Ausbaupotenzial.

Highlights

- Ruhige Lage im Altbauviertel von Baden (Leesdorf)
- Nur ca. 5 Gehminuten zum Bahnhof Baden & Krankenhaus Baden
- Grundstück ca. 787 m² mit großem, grünem Garten
- Zwei getrennte Wohneinheiten (4-Zimmer + 1-Zimmer)
- Zentrale Erschließung – flexible Nutzung möglich
- Unausgebauter Dachboden (ca. 139 m²) mit großem Potenzial
- Südseitige Gartenausrichtung – geeignet für PV (auch im Ensembleschutz im Bereich

der von der Straße nicht sichtbaren Dachfläche, nach Bewilligung möglich)

- Fernwärmeanschluss in der Straße vorhanden (Fernwärmekarte Baden: <https://baden.msgis.net/>)
- Teilweise ausgebautes Souterrain inkl. Kellerstüberl
- Ideal für Wohnen & Vermieten oder Mehrgenerationenlösung

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke 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 oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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 <1.750m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.750m
Straßenbahn <250m
Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap