Wohnen mit Potenzial in Baden – Raum für Generationen, Arbeiten & Visionen



Objektnummer: 7840/74

Eine Immobilie von BSC Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1981
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	277,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Keller:	112,70 m²
Heizwärmebedarf:	278,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,12
Kaufpreis:	798.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Sabina Berloffa

BSC Immobilien













































































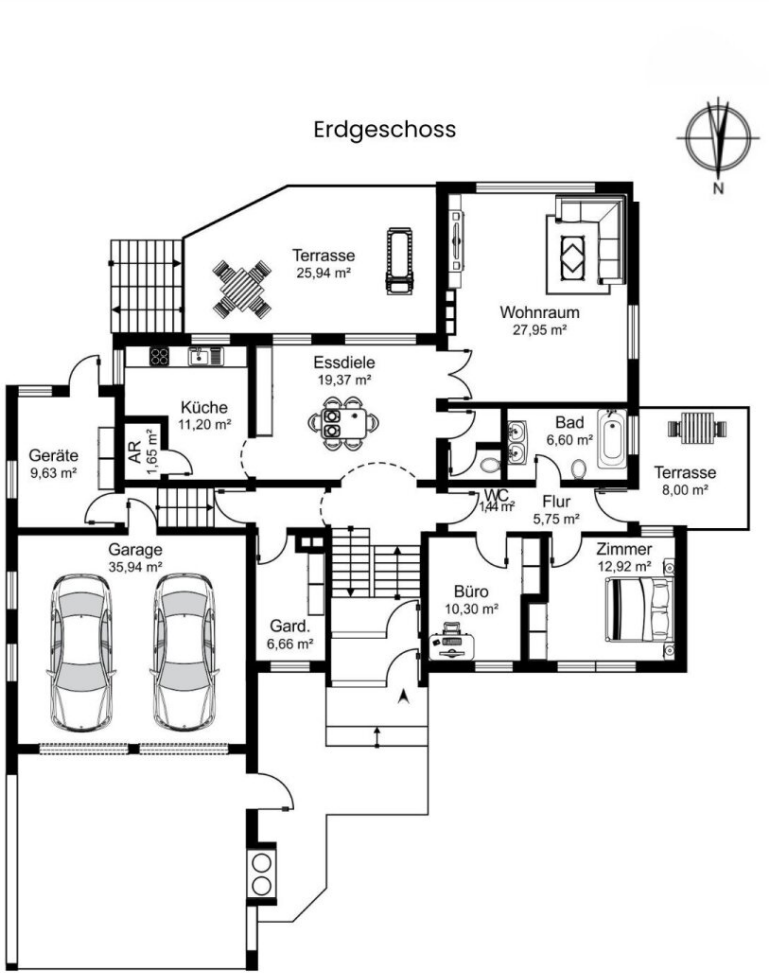






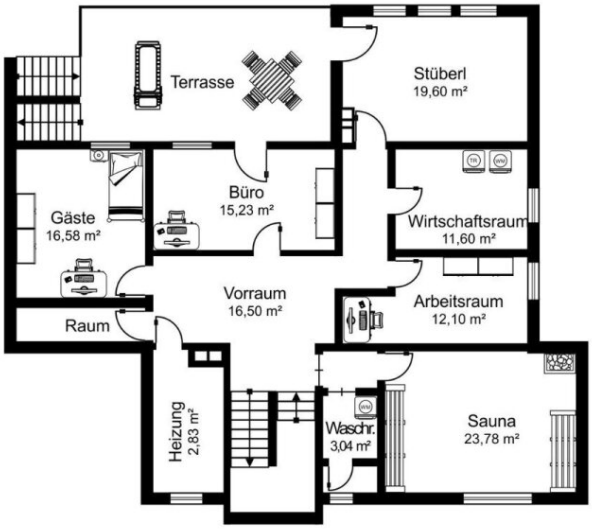
BSC Immobilien

Erdgeschoss



BSC Immobilien

Wohnkeller



Objektbeschreibung

Generationen-Lebensqualität pur – Baden & die Weinberge vor der Haustüre

Die Immobilie vereint ein sehr schönes rechteckiges Grundstück, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie Natur und Stadt in perfekter Balance. Das sehr großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch eine solide Bauweise und ein durchdachtes Raumkonzept. Die Wohnetage, der ausgebaute Keller sowie das Dachgeschoss sind zentral erschlossen und über ein Stiegenhaus in allen Ebenen erreichbar.

Nützen Sie den 360 Grad-Link, um sich ein Bild zu machen. Da das Haus derzeit noch bewohnt ist, müssen Sie sich bitte für die virtuelle Besichtigung anmelden:

360 Grad Tour (anmeldepflichtig)**: tour.ogulo.com/3AJ3**

Über das Stiegenhaus gelangt man über ein paar Treppen in die **Wohnetage**. Hier befindet sich:

- Ein großzügiger Wohnbereich mit Esszimmer und direktem Zugang auf die Terrasse
- Eine Küche mit separatem Zugang
- 2 Schlafzimmer
- 1 kleineres Zimmer mit Fenster (derzeit Bügelzimmer oder begehbare Garderobe)
- Badezimmer mit Dusche, Bad, WC, Pidet
- Gäste-WC

- Vorraum
- direkter Zugang zur Garage
- direkter Zugang zum Geräteraum und dem Garten

Wohnen & Arbeiten perfekt kombinierbar

Der Keller eignet sich perfekt für Praxis und Selbständigkeit, da er größtenteils über Erdniveau liegt und über jede Menge Tageslicht verfügt sowie einen direkten Zugang zu einer eigenen Terrasse in den Garten bietet.

Derzeit befinden sich dort ein großer Büroraum, zwei Schlafzimmer, ein großer - ursprünglich geplanter - Saunabereich, 2 Wäschezimmer, Technikräume, Abstellräume. Mit seinen 112m² Fläche, einer Fußbodenheizung, einem großzügigen Raumangebot und einem eigenen Zugang über das Stiegenhaus bietet diese Ebene jedoch auch andere vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend für:

- Büro
- Praxis, Tierarztpraxis
- Therapie- oder Behandlungsräume
- Wellness-Landschaft

Perfekt auch für:

- Mehrgenerationenhaus
- Wohnen und Vermietung

- Kleines Entwicklungsprojekt

Zusätzliche Ausbaureserve

Hervorzuheben ist das **noch nicht ausgebaute Dachgeschoß**, das mit ca 120m² Fläche zusätzliches Potenzial für ein komplette Wohnung oder ein Studio bietet. Die Raumhöhe ist bereits für eine volle Nutzung vorgesehen, diese Ebene mit Galerie zum Stiegenhaus ist getrennt begehbar und verfügt über einen großen Balkon in den Garten und einen kleineren straßenseitig. Generell sind derzeit nur rund 50 % der zulässigen Bebauung genutzt – attraktive Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten bis zur maximal zulässigen Anzahl von 3 Wohneinheiten sind möglich.

Großzügiger Garten – Ihr privates Naturrefugium

Der schöne Garten bietet das perfekte Ambiente für großzügige Familienfeste im hinteren Teil, einen großen Pool und jede Menge gepflegtes Grün im vorderen wie auch hinteren Bereich.

- Ebenes Grundstück mit viel Platz
- Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Gartenhütte vorhanden
- Viel Raum für Pool, Garten oder Erweiterungen

Komfort & praktische Extras

- Doppel-Garage mit ca. 36 m²
- Zusätzlicher Geräteraum mit Zugang in den Garten mit ca. 10m²
- Direkter Zugang vom Haus in die Garage
- Stellplatzmöglichkeiten vor den Garagen

Die Eckdaten auf einen Blick

- Grundstück: ca. 1.506 m²
- Wohnfläche: ca. 120 m² im Erdgeschoss, im Keller sind zusätzl. ca. 60 m² über Erdniveau
- Kellergeschoss: ca. 112 m²
- **Gesamtnutzfläche: ca. 277 m²**
- zzgl. Garage & Nebenräume: ca. 45,6 m²
- **zzgl. Dachboden (Ausbaupotenzial): ca. 120 m²**
- Baujahr: ca. 1981
- Widmung: Bauland – Wohngebiet
- Zulässige Bebauung: 25%, rechnerisch noch nicht ausgeschöpft: ca 40%*
- Bis zu 3 Wohneinheiten möglich
- Massive Bauweise
- Fußbodenheizung (Gas) im Erdgeschoß und Keller
- Kunststoff-Fenster mit 3x-Verglasung

*__Bebaubarkeit:__ 25 % Bebauungsdichte, offene Bebauungsweise, maximal 7 m Gebäudehöhe. Laut vorliegendem Sachverständigengutachten sind bis zu drei Wohneinheiten zulässig. Die derzeit im Kataster ausgewiesene Baufläche beträgt 227 m² und entspricht rund 60 % der rechnerisch zulässigen Bebauung. Weiteres Entwicklungspotenzial ist vorbehaltlich der baubehördlichen Bestimmungen und einer konkreten Planung gegeben.

Das Haus ist sehr gepflegt, stammt jedoch im Erscheinungsbild und Zustand aus den 80iger Jahren. Altersbedingt sind daher Instandhaltungsverbesserungen empfehlenswert. Das Haus ist derzeit noch bewohnt, wird aber geräumt übergeben.

Bitte beachten Sie, dass die Bilder im Exposé teilweise KI-generiert sind, um eine Möglichkeit zu zeigen, wie die einzelnen Bereiche erneuert werden können.

Im schriftlichen Exposé sind diese Bilder extra gekennzeichnet, in der Online-Version erkennen Sie diese durch das Nano Banana-Logo.

Nützen Sie den 360 Grad-Link, um sich ein Bild zu machen. Da das Haus derzeit noch bewohnt ist, müssen Sie sich bitte für die virtuelle Besichtigung anmelden:

360 Grad Tour (anmeldepflichtig)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap