

**Attraktives Zinshaus mit Gewerbefläche und
Wohnmöglichkeit in bester Lage!**



Objektnummer: 311096

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|--|
| Adresse | Purgerstraße |
| Art: | Zinshaus Renditeobjekt |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2500 Baden |
| Baujahr: | 1864 |
| Nutzfläche: | 392,00 m ² |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 2 |
| Keller: | 46,60 m ² |
| Heizwärmebedarf: | G 261,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | F 3,38 |
| Gesamtmiete | 3.100,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 2.770,00 € |
| Kaltmiete | 3.045,00 € |
| Betriebskosten: | 275,00 € |
| USt.: | 55,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

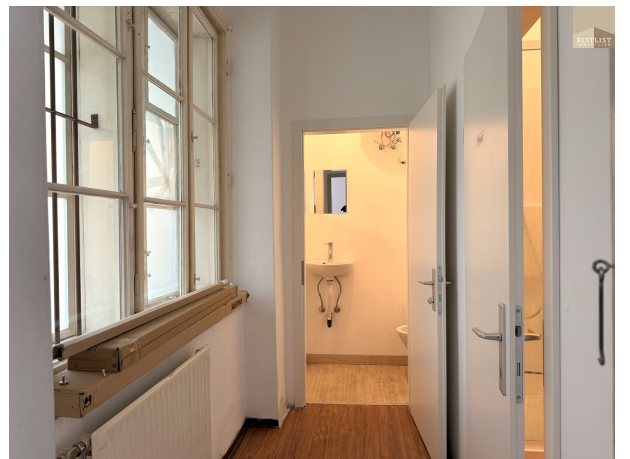
Ihr Ansprechpartner

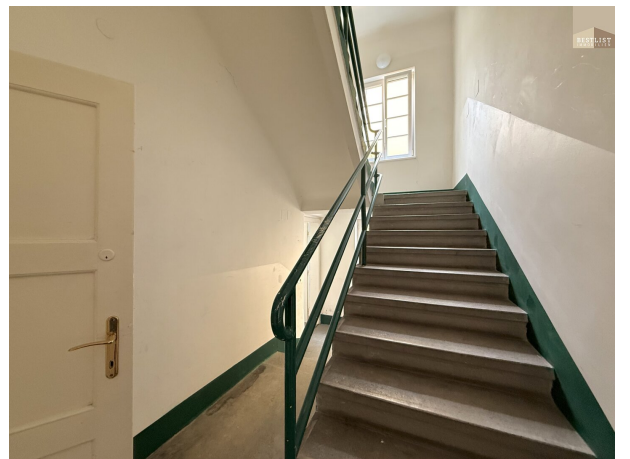


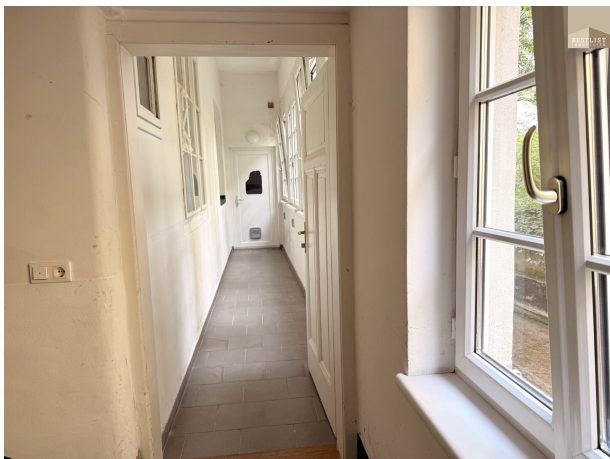
Letizia Ogris

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2









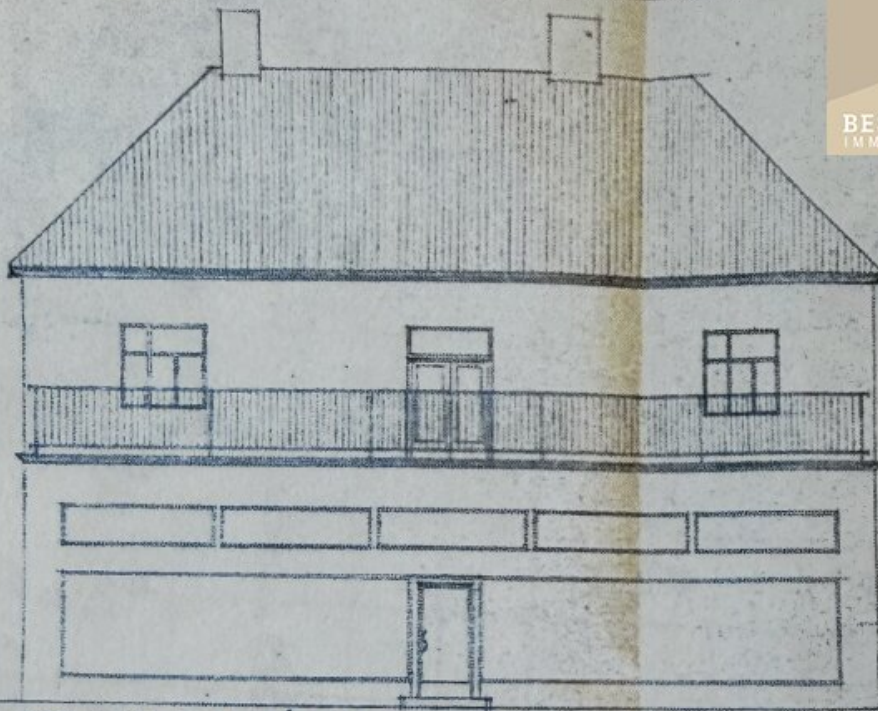






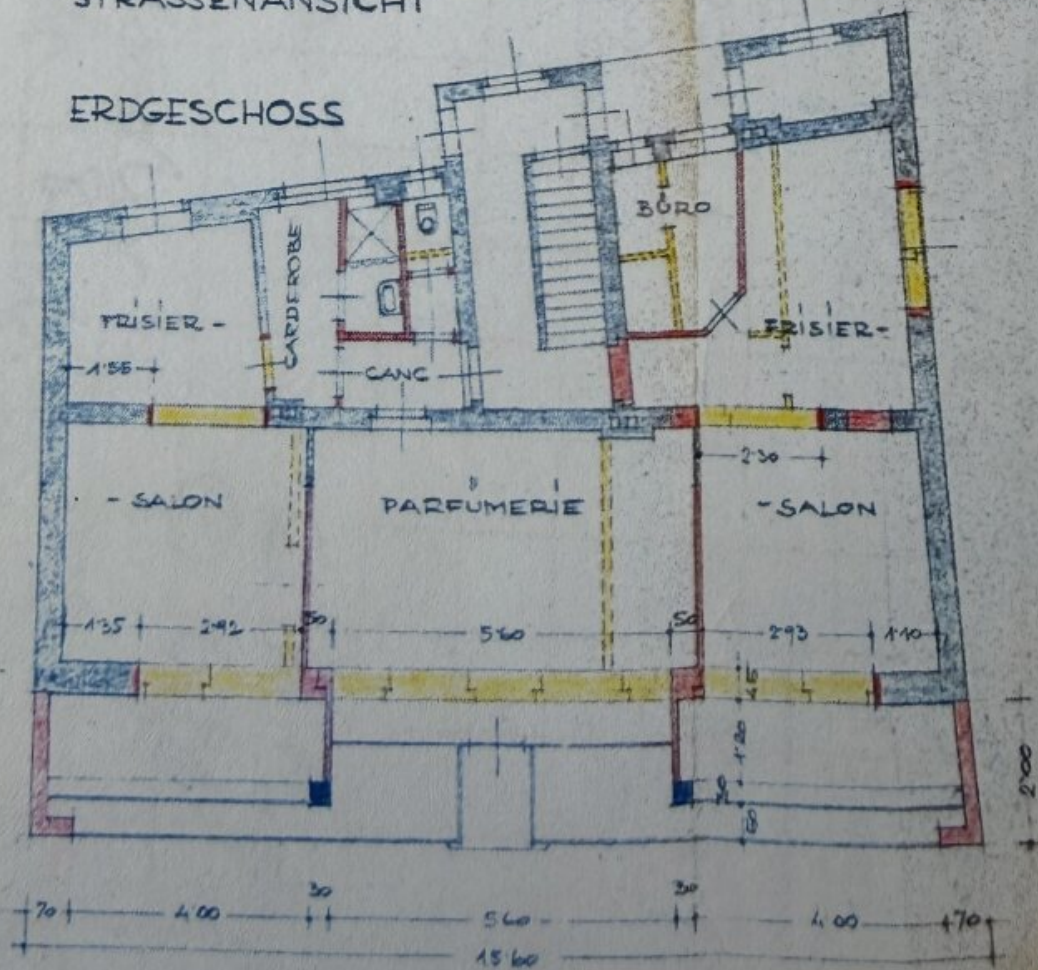




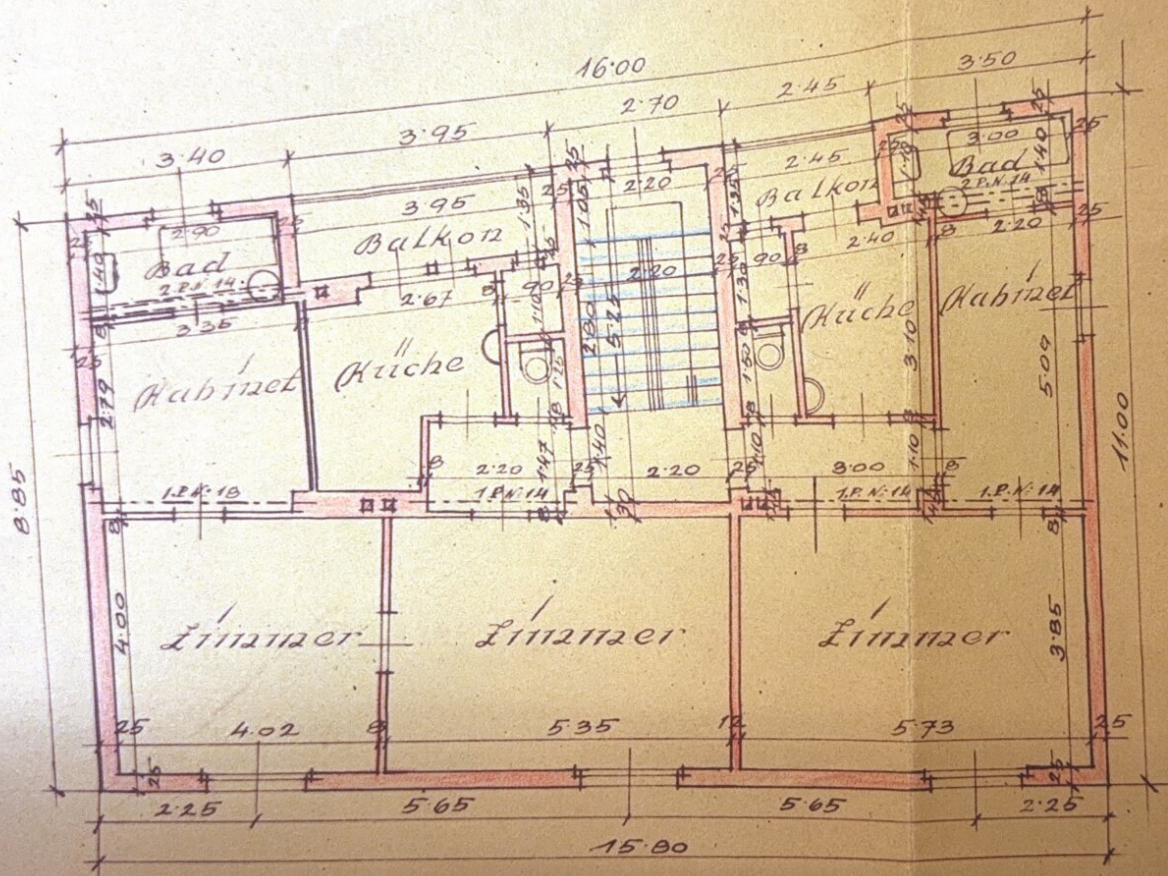


STRASSENANSICHT

ERDGESCHOSS

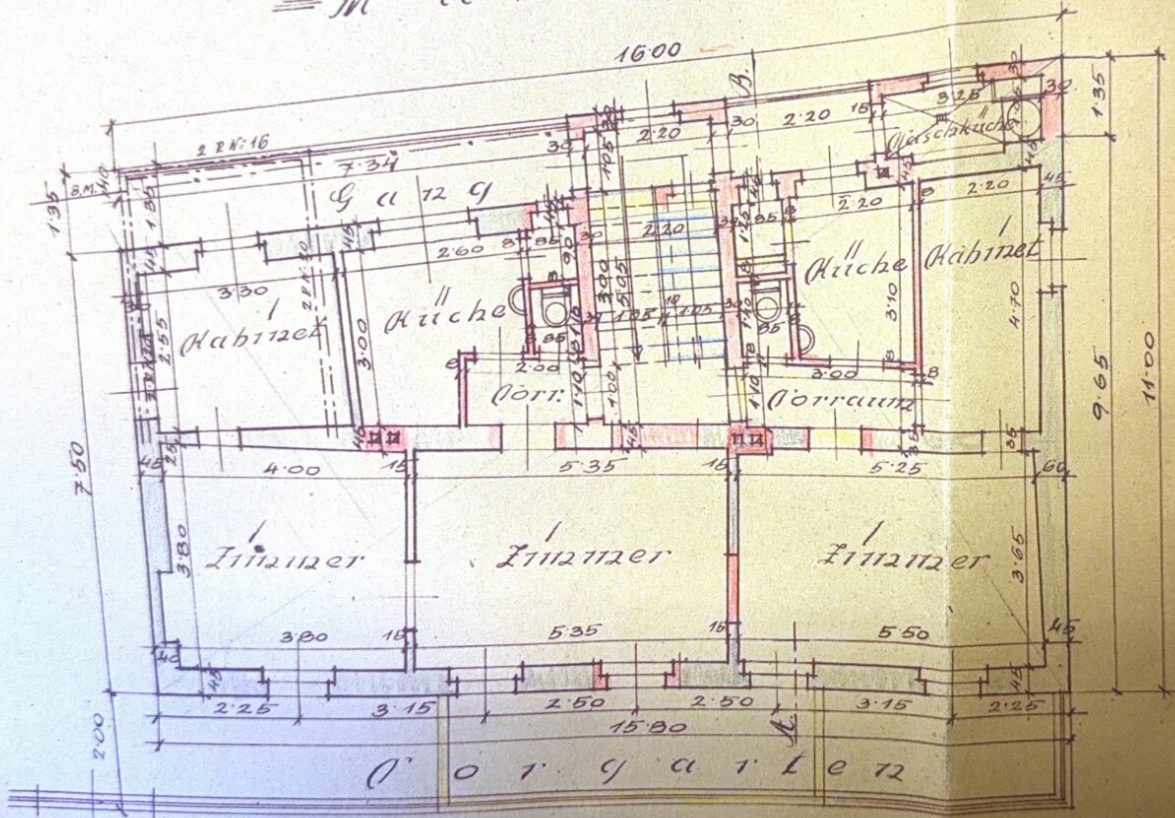


1. Stock:

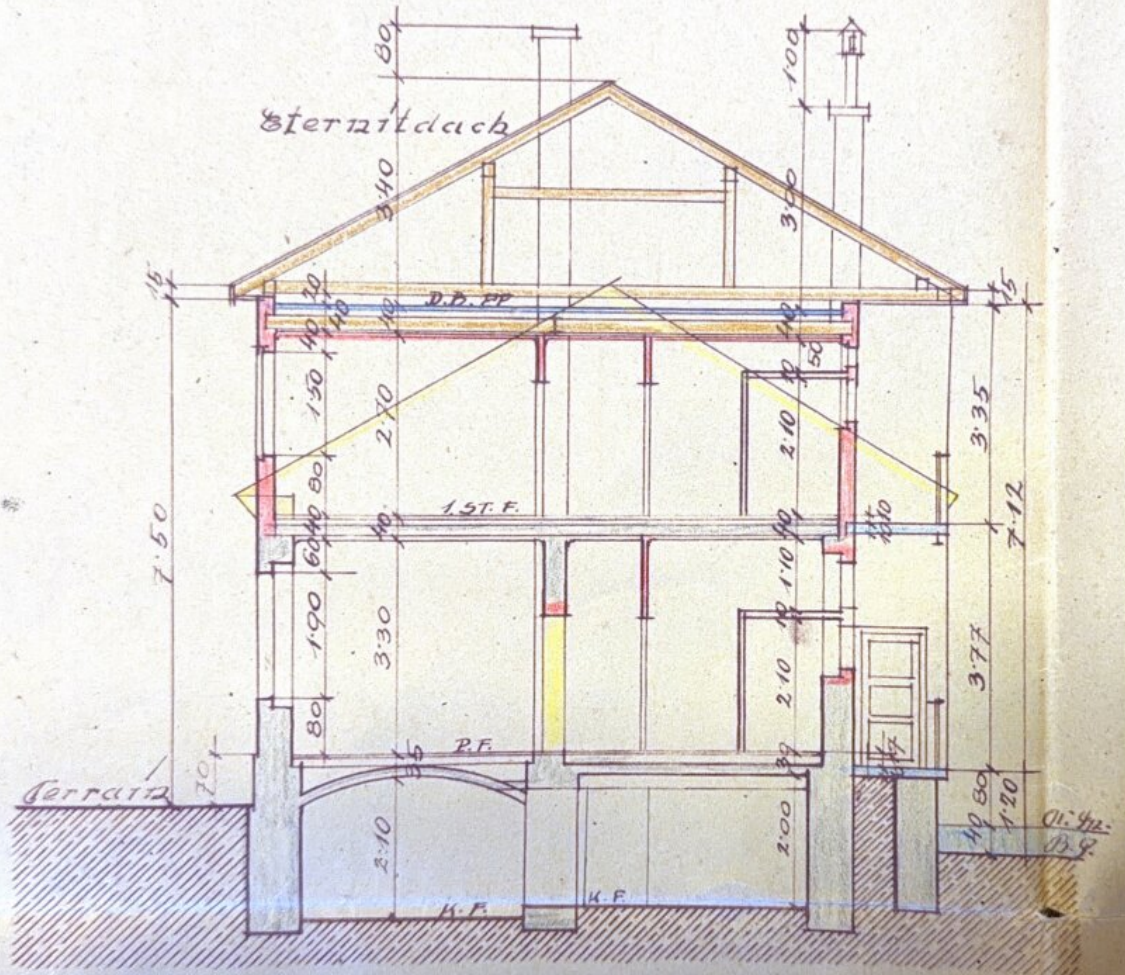


Parterre:

= M i l l b a c h →



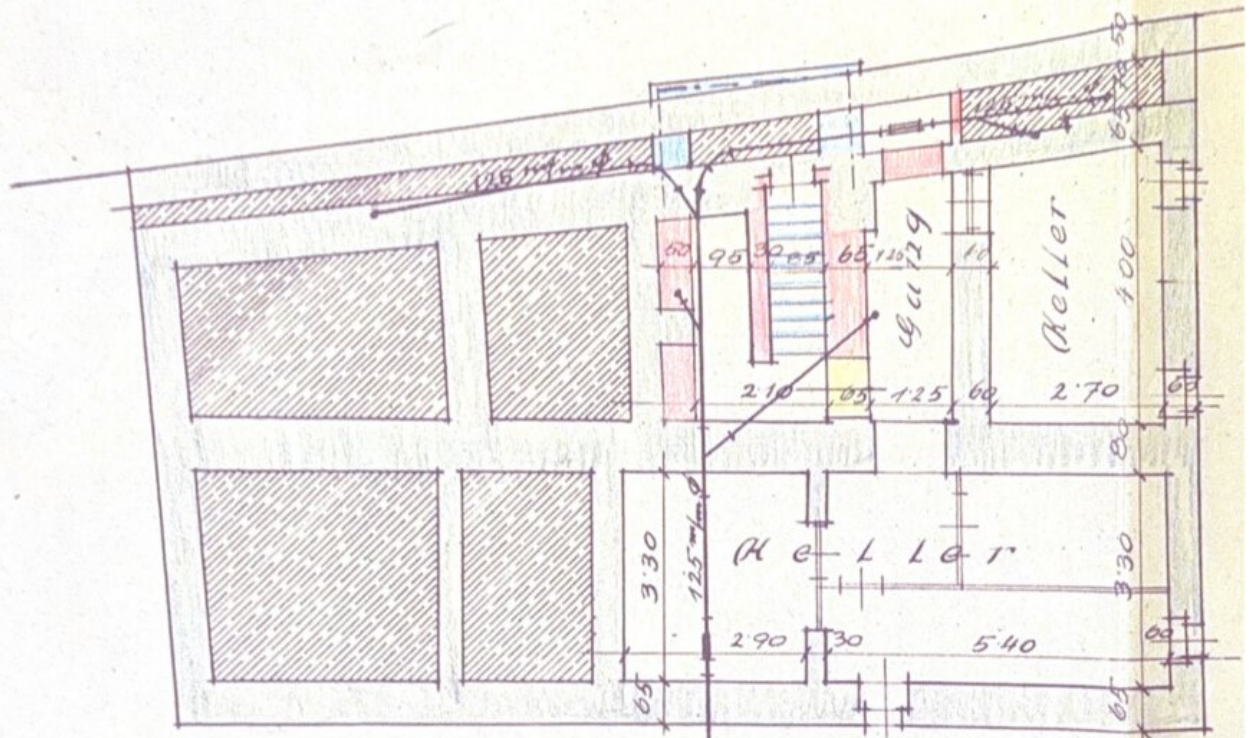
Schnitt A-B:



Keller:

Keller:

BESTLIST
IMMOBILIEN



Anschließen an die
best. Leitung

Bader 112 Juni 1937

Objektbeschreibung

In **zentraler Lage** der Pergerstraße in Baden präsentiert sich dieses vielseitige Zinshaus als ideale Kombination aus Gewerbe und Wohnen. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre flexible Nutzbarkeit und bietet zahlreiche Möglichkeiten, dank der ausgezeichneten Sichtbarkeit und guten Erreichbarkeit.

Eine großzügige und gut nutzbare Auslage an der Vorderseite des Hauses sorgt für **optimale Sichtbarkeit** und unterstreicht die Attraktivität des Objekts für gewerbliche Nutzung. Hier befindet sich ebenfalls der Haupteingang, der direkt in das **ca. 130 m² große Erdgeschoss** führt. Diese Fläche eignet sich ideal als Geschäftsfläche und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich ist das **EG** mit einem **Badezimmer inklusive Dusche** sowie einer separat angeordneten Toilette ausgestattet.

Über das **zentral gelegene Stiegenhaus** sind sämtliche Geschosse bequem und angenehm erreichbar.

Das **OG** bietet dank seiner Raumaufteilung besonders flexible Nutzungsmöglichkeiten: Es besteht die Möglichkeit, **zwei separate Wohneinheiten** zu schaffen oder die **gesamte Etage als großzügige Einheit** zu nutzen – sei es für privates Wohnen, als Büro oder als erweiterte Arbeitsfläche. Ein besonderes Highlight ist der **große Balkon**, der sich über die gesamte Vorderseite des Hauses erstreckt und zusätzlichen Freiraum schafft.

Darüber hinaus verfügt die Immobilie über **reichlich Stauraum**. Der ca. 135 m² große Rohdachboden bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, während der ca. 46,60 m² große Keller zusätzlichen Platz für Lagerung und Organisation bietet.

Highlights im Überblick

- * Zinshaus mit gemischter Nutzung (Gewerbe & Wohnen)
- * Großzügige Gewerbefläche im EG – ideal für Geschäftslokal, Büro oder Dienstleistungsbetrieb
- * Wohnbereich im OG
- * Großer Dachboden mit zusätzlichem Ausbau- oder Nutzungspotenzial
- * Keller sowie separater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- * Zentrale Lage in der Pergerstraße, Baden
- * Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – Eigennutzung, Vermietung oder langfristige Investition

Beschreibung der Geschosse

EG – ca. 130 m²

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Gewerbefläche, die sich ideal für ein Geschäftslokal, Büro oder einen Dienstleistungsbetrieb eignet. Die gute Sichtbarkeit sowie die zentrale Lage schaffen optimale Voraussetzungen für einen erfolgreichen Unternehmensstandort.

OG – ca. 127 m²

Im Obergeschoss befindet sich eine Wohneinheit, die komfortables Wohnen direkt am Standort ermöglicht. Die Kombination aus Arbeiten und Wohnen unter einem Dach bietet besonderen Mehrwert und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit zwei getrennte Wohneinheiten zu schaffen.

Dachboden – ca. 135 m²

Der weitläufige Dachboden eröffnet zusätzliche Nutzungsreserven und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Keller – ca. 46,60 m²

Der Keller sorgt für ausreichend Stauraum und ergänzt das großzügige Platzangebot des Hauses optimal.

Fazit

Dieses attraktive Objekt überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und seine ausgezeichnete Lage. Ob zur Eigennutzung, als Anlageobjekt oder als Kombination aus Gewerbe und Wohnen – hier bietet sich eine seltene Gelegenheit mit großem Potenzial.

Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <5.250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <750m

Post <500m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap