

## Historisches Stadthaus in Badens bester Lage | Charmantes Ensemble mit Zukunftspotenzial



**Objektnummer: 5024**

**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	283,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	287,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 236,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,43
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**DI Constantin Mayer**

Neutor Real GmbH  
Neutorgasse 13 EG  
1010 Wien













Neutor  
Real Vertrieb



Neutor  
Real Vertrieb



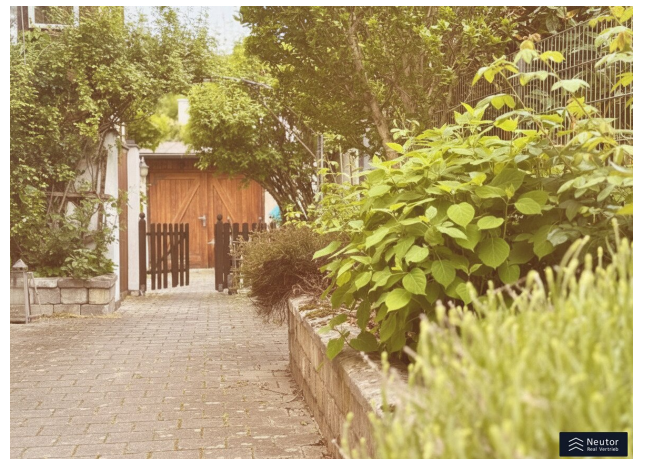
Neutor  
Real Vertrieb







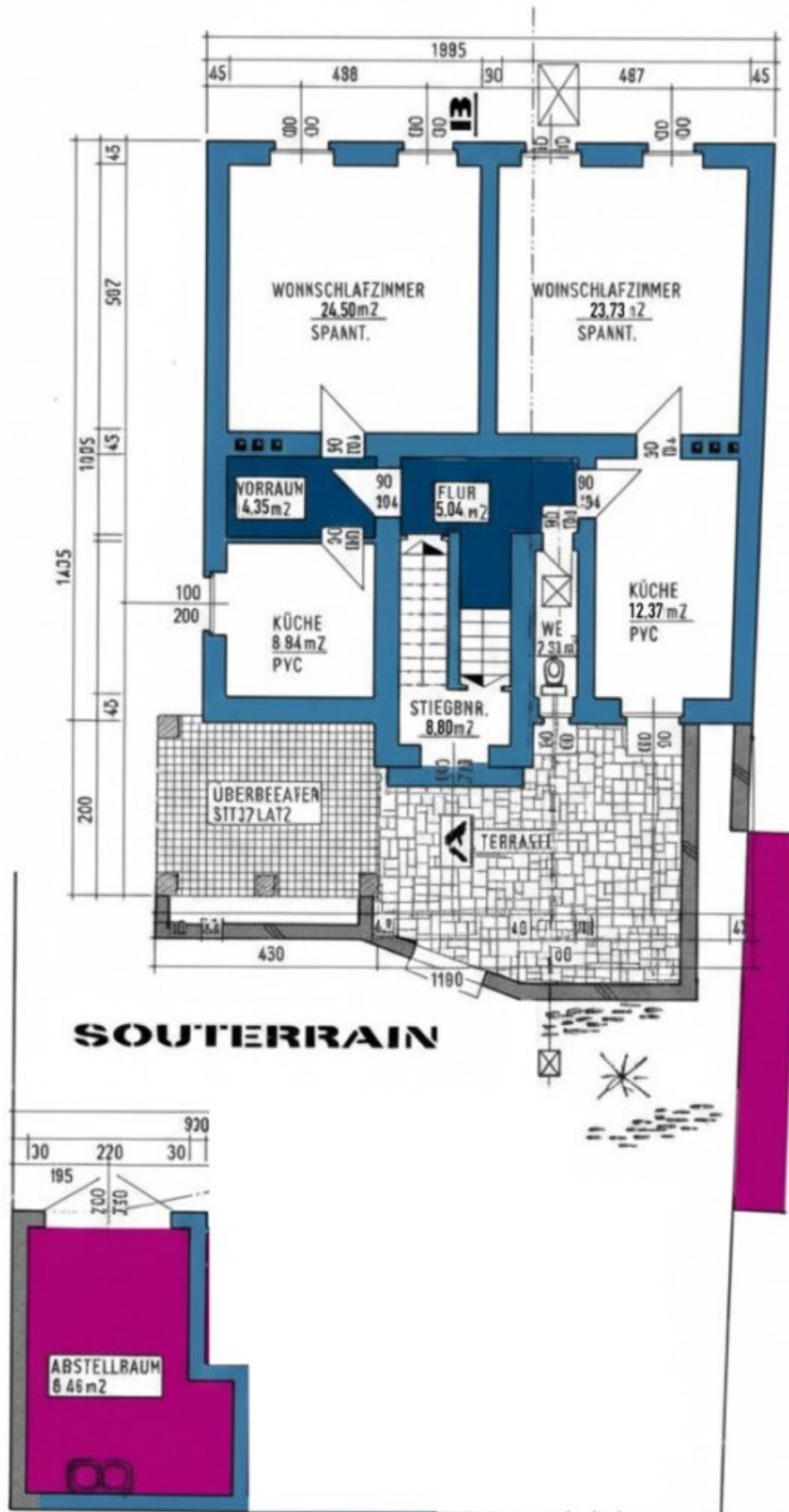












# Objektbeschreibung

## Großzügiges Wohnhaus mit 9 Zimmern, Garten, Terrasse & viel Potenzial in Baden bei Wien

Zum Verkauf gelangt ein **historisches, vielseitig nutzbares Wohnhaus** in ruhiger Wohnlage von Baden bei Wien. Die Liegenschaft bietet mit insgesamt ca. 283 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf **drei Ebenen** außergewöhnlich viel Platz und eignet sich ideal für Familien mit gewissem Platzbedarf oder auch Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Besonders hervorzuheben sind die flexible Raumaufteilung, der sonnige Garten mit überdachter Terrasse sowie das große **Entwicklungspotenzial** der Immobilie.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

- **Hochparterre: ca. 105,36 m<sup>2</sup>**
- **Dachgeschoss: ca. 89,48 m<sup>2</sup>**
- **Souterrain: ca. 89,97 m<sup>2</sup>**
- **Garten: ca. 287 m<sup>2</sup>**

Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, 3 Badezimmer sowie 3 WC und bietet dadurch zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Zwei vorhandene Einbauküchen im Hochparterre und Souterrain ermöglichen auch die Nutzung als getrennte Wohneinheiten.

Der großzügige Garten schafft eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre und lädt zum Entspannen ein. Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum zusätzlich ins Freie.

## Ausstattung & Highlights

- Ca. 283,83 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche auf 3 Ebenen

- 9 Zimmer
- Garten mit ca. 287 m<sup>2</sup>
- Überdachte Terrasse
- 2 Einbauküchen
- 3 Badezimmer
- 3 WC
- Voll unterkellert
- Garage vorhanden
- Gaszentralheizung
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Ruhige Wohnlage in Baden bei Wien
- Teilweise sanierungsbedürftiger Zustand mit großem Potenzial

## **Zustand & Potenzial**

Die Immobilie befindet sich in einem teilweise sanierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und aufzuwerten. Die großzügige Struktur und die Aufteilung eröffnen vielfältige Perspektiven –

sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

## Kosten

- **Kaufpreis:** € 990.000,00
- **Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. USt.

## Lage + Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in angenehmer Wohnlage von Baden bei Wien mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie das Stadtzentrum sind gut erreichbar.

**Für weiterführende Informationen sowie zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer unter [cm@neutorreal.at](mailto:cm@neutorreal.at) oder unter [+43 670 1978 445](tel:+436701978445) gerne zur Verfügung.**

+++ Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnnutzflächen sind circa Angaben und können sich geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag. Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu, unbedingt Naturmaß nehmen. +++

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 <1.000m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap