

Charmantes Stadthaus in Badens bester Lage | Familienraum auf drei Ebenen



Objektnummer: 5062

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	283,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	287,00 m ²
Keller:	89,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 236,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,43
Kaufpreis:	989.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

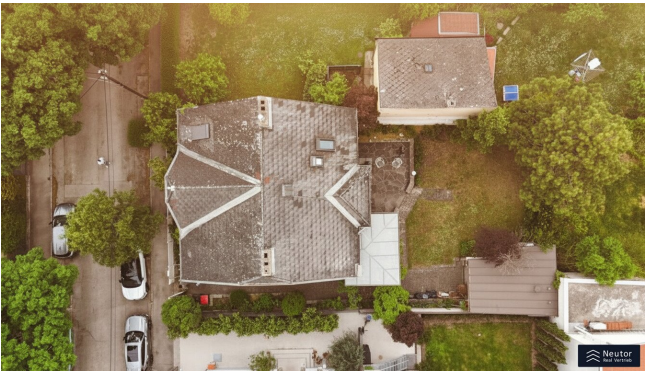


Neutor
Real Vertrieb



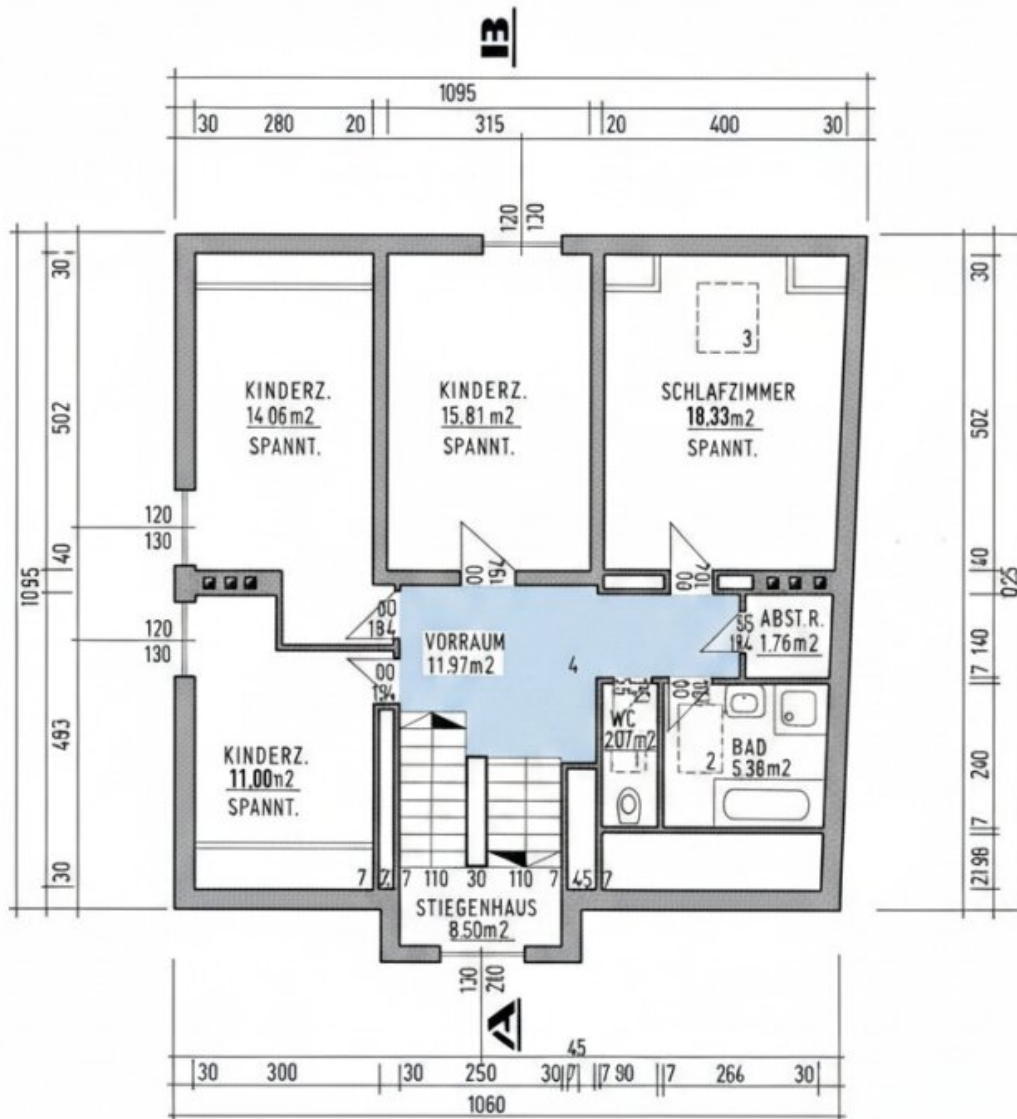




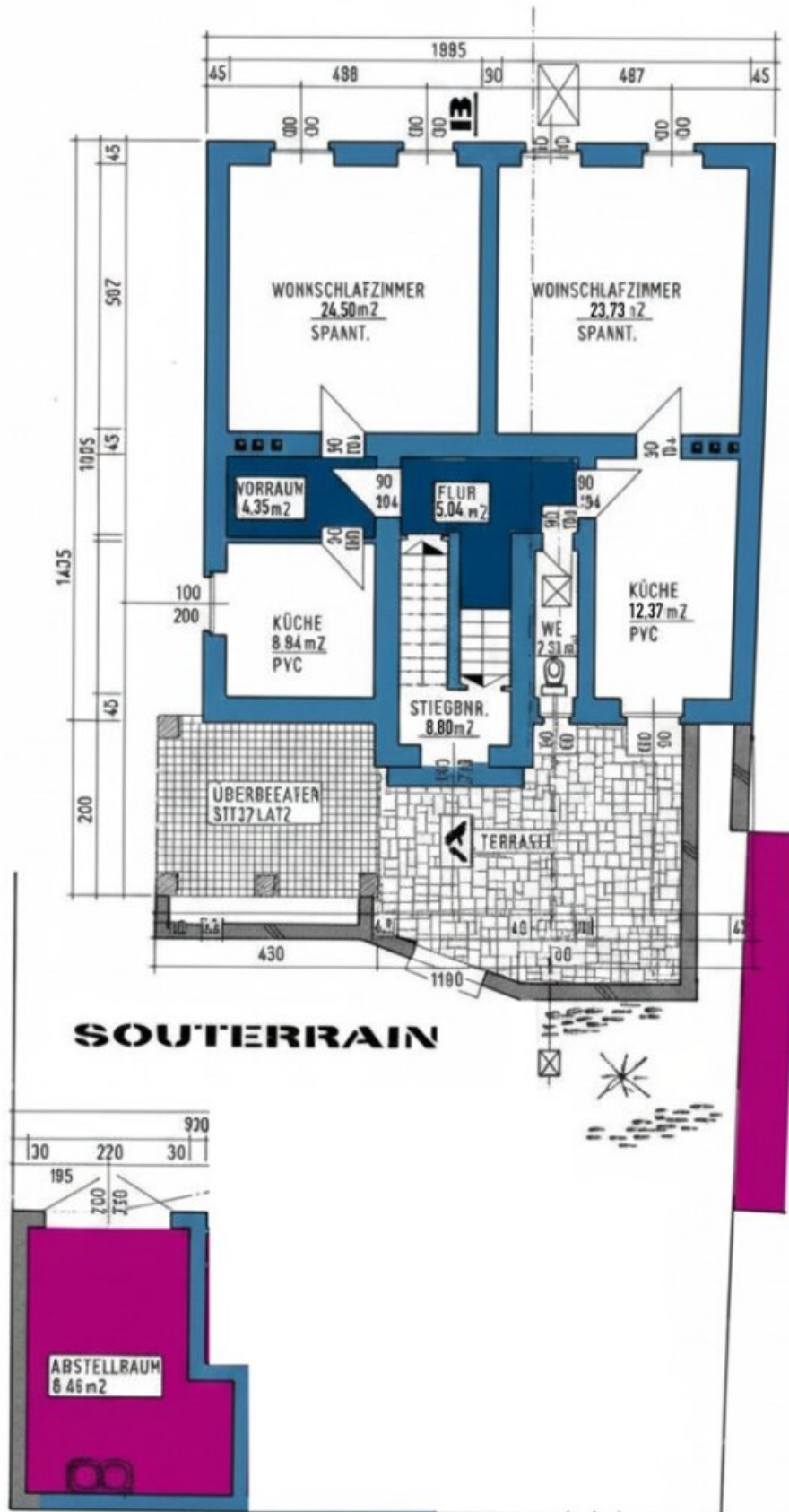




DACHGESCHOSS



1	EVRISOL	DACHSCHW.FENSTER	60 / 70
2	_____	_____	70 / 110
3	_____	_____	100 / 110
4	ROTO	DACHTREPPE	70 / 146



Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnhaus mit Platz für die ganze Familie! Charmanter 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 m² 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 m²**
- **Dachgeschoss: ca. 89,48 m²**
- **Souterrain: ca. 89,97 m²**
- **Garten: ca. 287 m²**

Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, 3 Badezimmer/Duschen 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 m² Gesamtnutzfläche auf 3 Ebenen

- 9 Zimmer
- Garten mit ca. 287 m²
- 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:** € 989.000,00
- **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 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