

Sanierungsschnäppchen in Fußnähe zum Zentrum Baden!



Hausansicht Gartengasse/Sackgasse

Objektnummer: 4865

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	154,00 m ²
Garten:	50,00 m ²
Kaufpreis:	349.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Andrea Kisch

Perfect Deal Immobilien OG
Ocwirkgasse, 9/4/1
1210 Wien

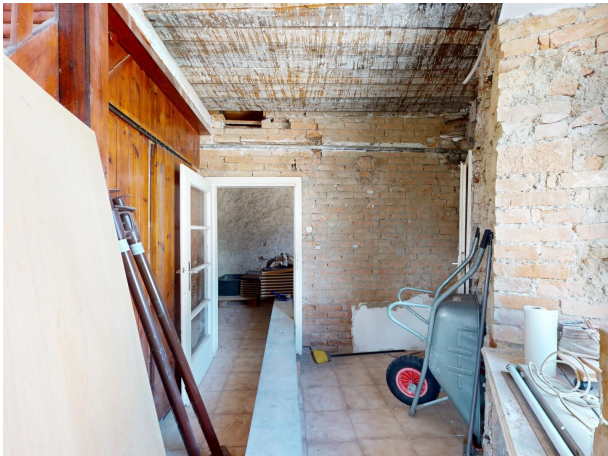
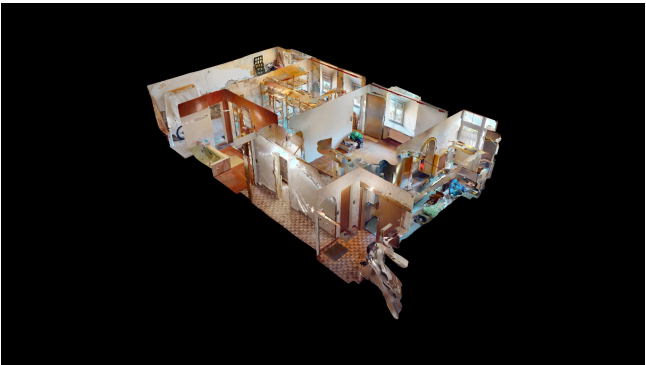
T +43 676 52 53 118

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





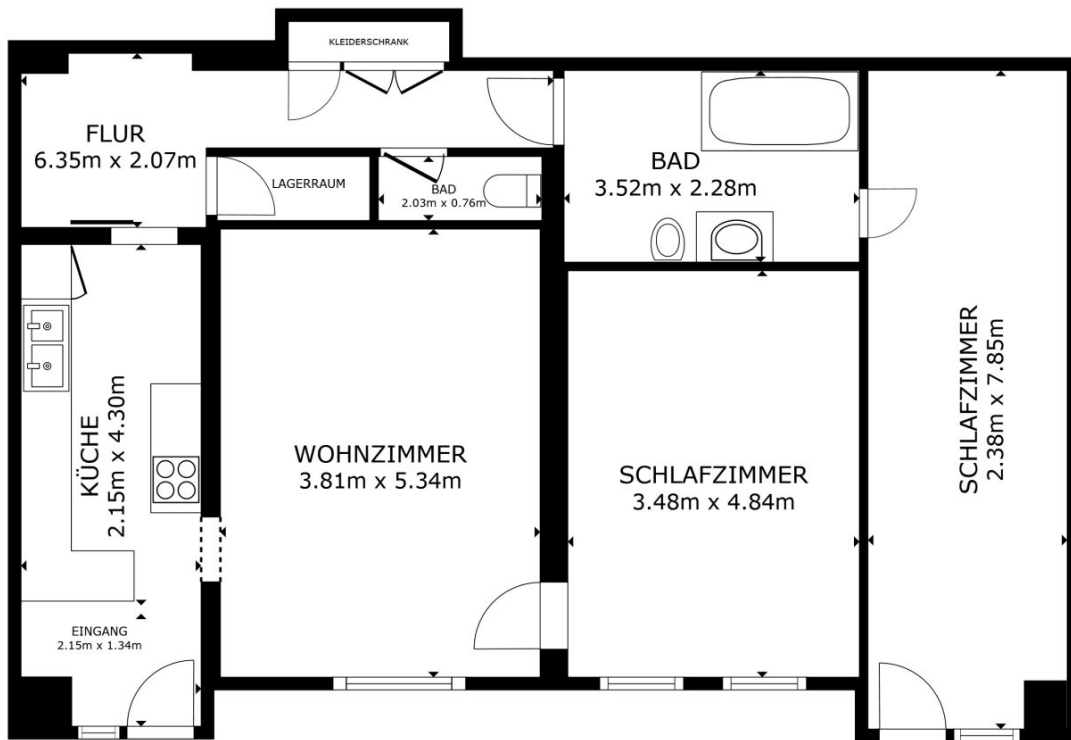






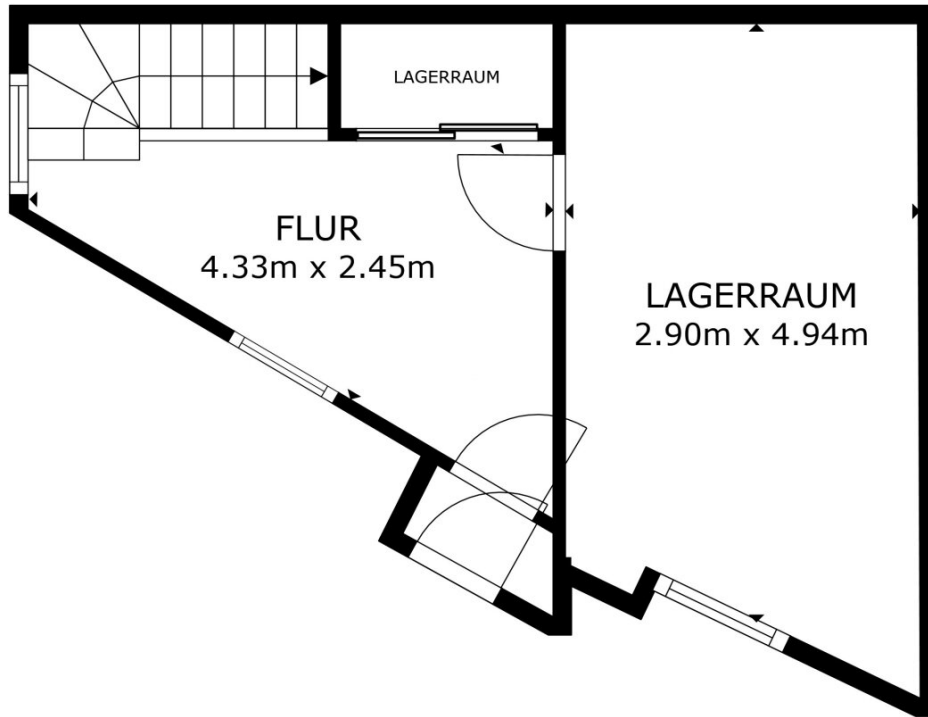






BRUTTOINNENRAUM
 STÖCKWERK 94.6 m²
 INSGESAMT : 94.6 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR





BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 27.9 m²
INSGESAMT : 27.9 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR



Objektbeschreibung

Die Adresse: Gartengasse 14-16/Sackgasse 8, 2500 Baden

Hier wartet viel (lohnenswerte) Arbeit auf Sie!

Dieses Juwel in der Gartengasse wartet darauf, geschliffen und poliert zu werden, um wieder das stolze Badener Landhaus zu sein, das es einmal war. Es befindet sich an der Ecke Gartengasse/Sackgasse. Die Sackgasse ist eine süße kleine Gasse mit aneinandergereihten alten Häusern, die diesem Haus gleichen und größtenteils bereits saniert sind.

Aufgeteilt ist die Immobilie in eine Erdgeschoßebene mit ca. 106m², ein Dachgeschoß mit ca. 48m² Wohnnutzfläche und sie ist ca. zu einem Drittel unterkellert. Gegenüber des Hauses befindet sich zudem ein Eigengarten mit ca. 50m² Fläche.

Natürlich benötigt dieses Haus innen und außen eine Komplettsanierung. Danach besitzen Sie ein Schmuckstück, das Sie wohl nie mehr hergeben möchten!

Baurechtliche Info: Das Grundstück .9 sowie .16/1, KG 04003 Braiten, EZ 24 befindet sich in der Schutzzone W4. Das Errichten eines Stellplatzes für PKWs, das Errichten einer Garage oder das Aufstellen eines Gerätehäuschens ist im Sinne des § 14 oder § 15 der NÖ Bauordnung 2014 bewilligungspflichtig. Zur Bebauung: Max. 65% Bebauung, geschlossene Bauweise, Bauklasse II (laut von der Gemeinde übermitteltem Bebauungsplan).

AUF EINEN BLICK:

- Ursprüngliches Baujahr ca. 1874, spätere Bebauung laut Bauakt
- Grundstücksfläche ca. 211m²
- Ca. 154m² Wohnfläche inkl. Obergeschoß (Nicht vermessen, nur geschätzt)
- Sanierungsbedürftig
- Keller (1/3 unterkellert)

- Eigengarten ca. 50m² gegenüber des Hauses

- Fußläufig zum Zentrum Baden und zum Bahnhof mit P+R

DIE LAGE:

Spannend! Sie gehen zu Fuß zum Zentrum und zur Fußgängerzone, wo Sie alles vorfinden, was das Herz begehrt: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und vieles mehr. Zum Bahnhof Baden und Park+Ride sind Sie zu Fuß nur ca. 7 Minuten unterwegs.

DER KAUFPREIS:

€ 349.000.- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, ...), kommen Sie noch bis Ende Juni in den Genuss der **Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%).

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 3-4 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kreditantrag bewilligt wird. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap