

Charmantes Stadthaus in Badens bester Lage | Familienraum auf drei Ebenen



Objektnummer: 5117

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 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	287,00 m²
Keller:	89,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 236,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,43
Kaufpreis:	989.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



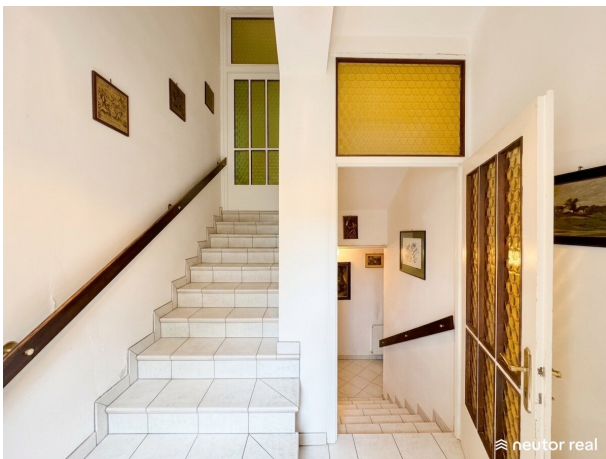
DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien







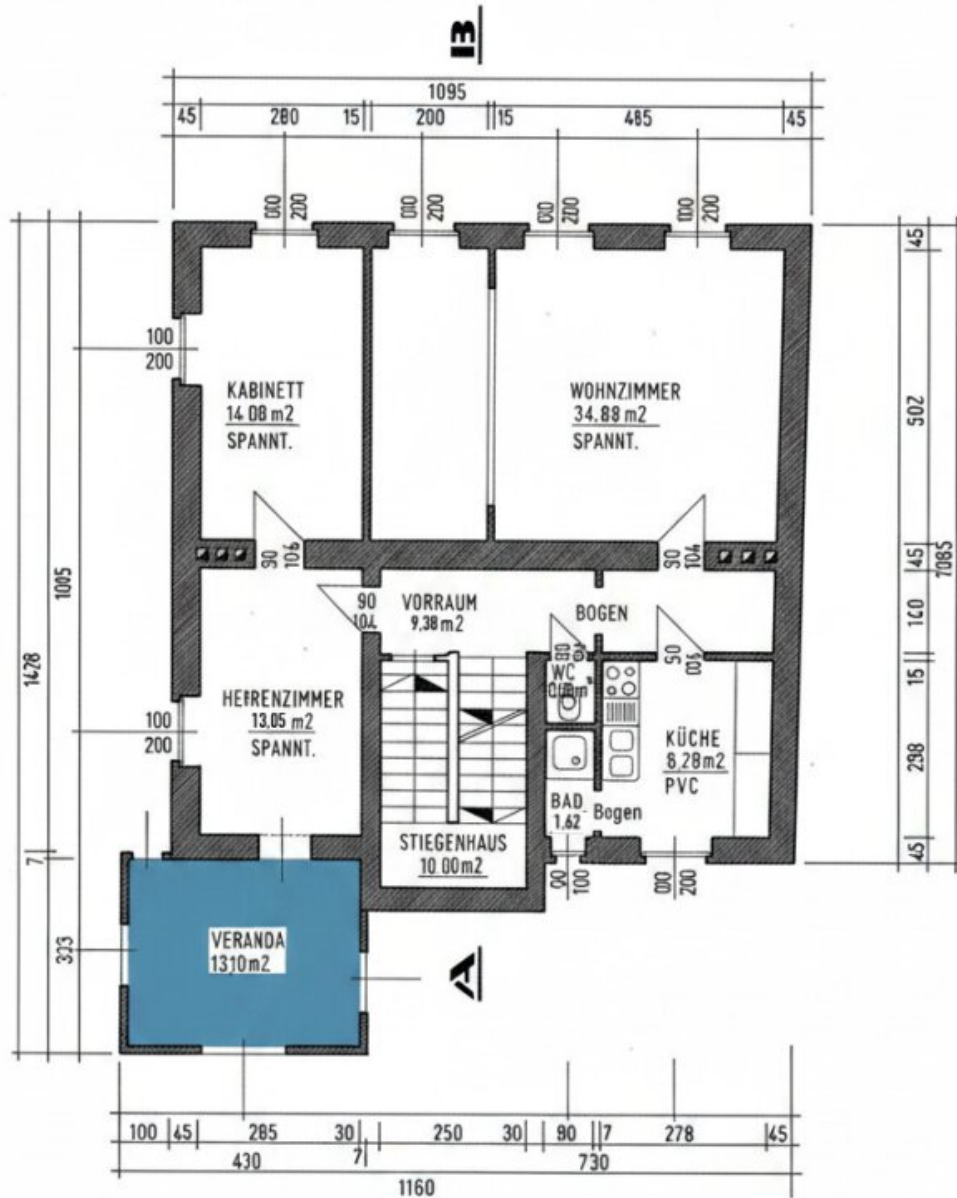




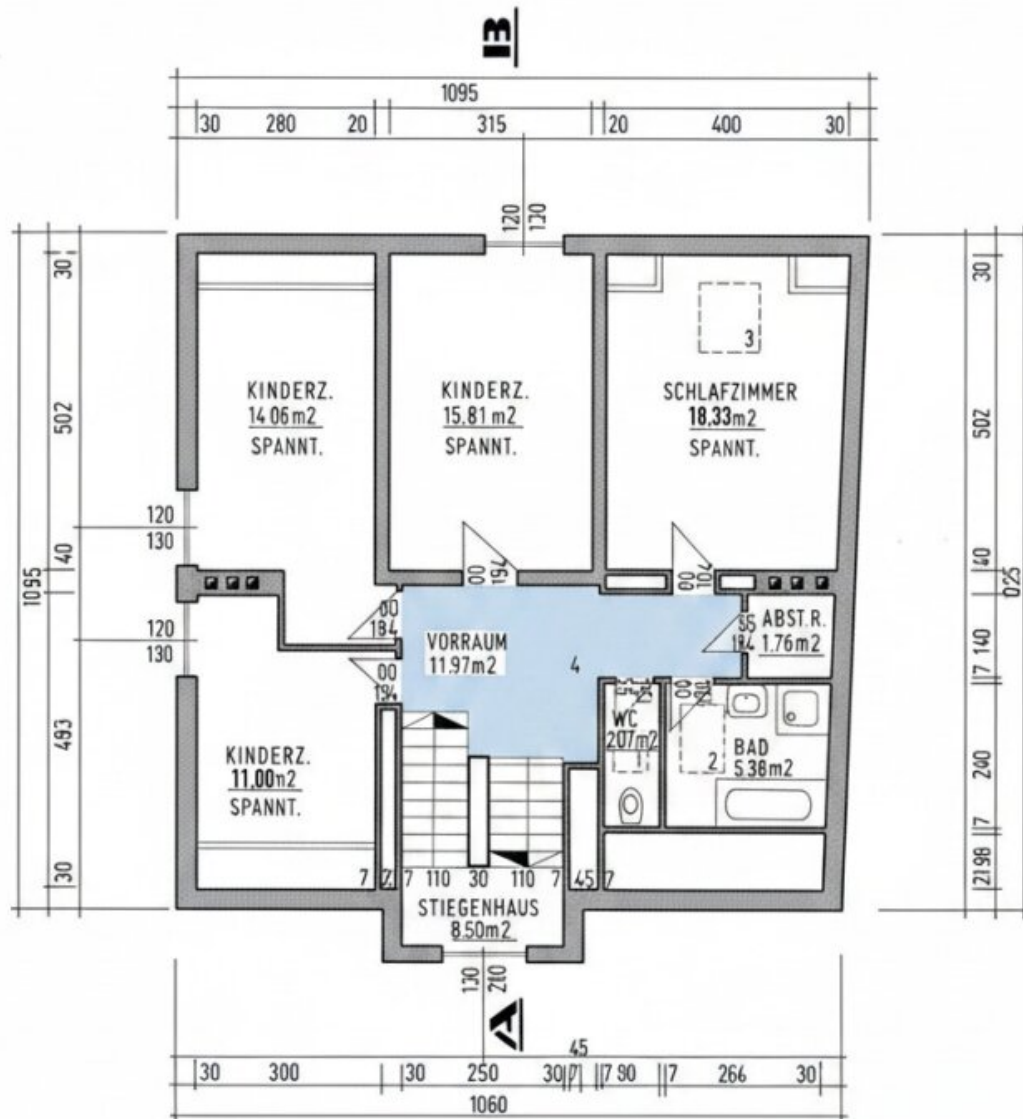




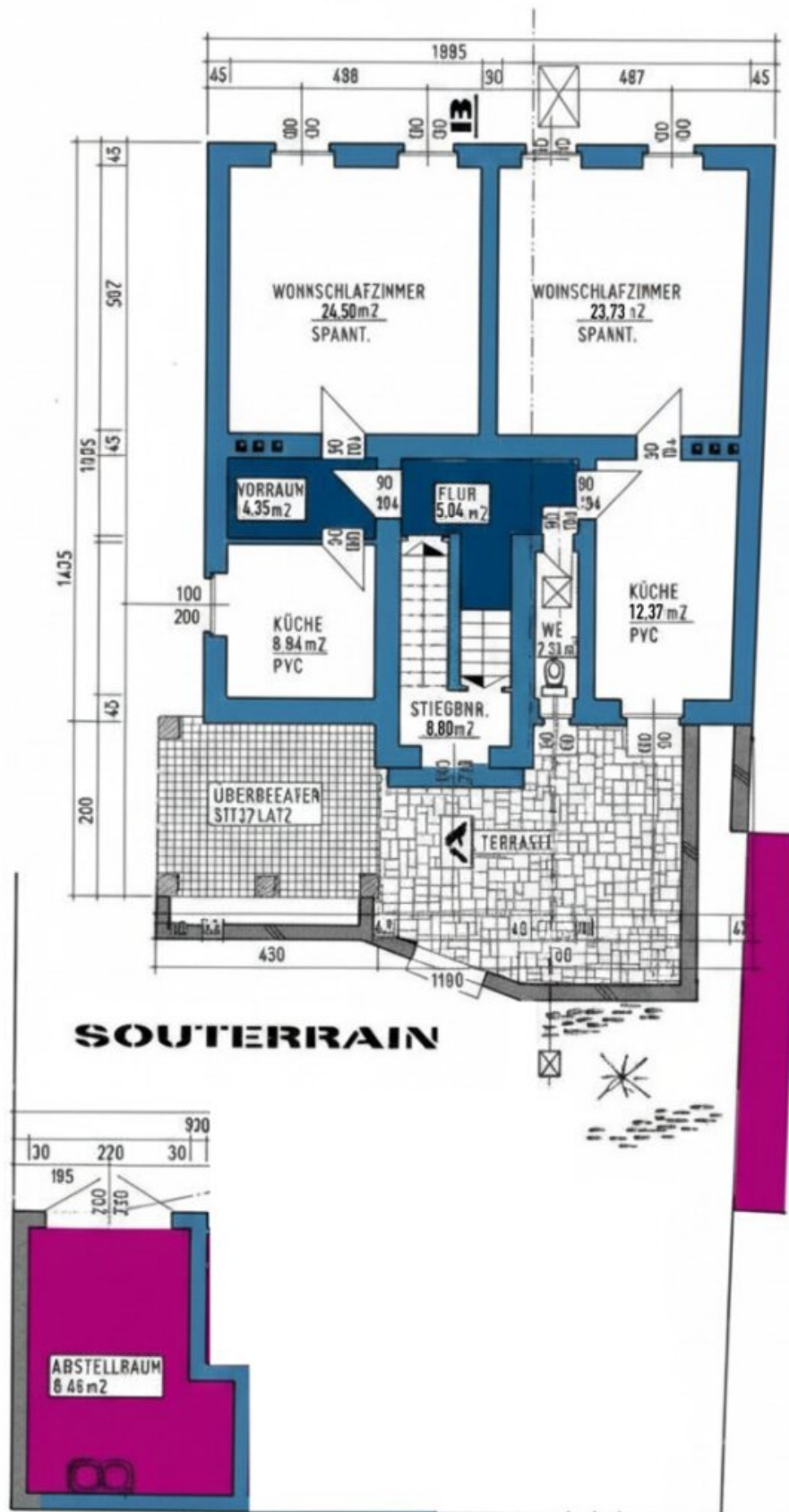
HOCHPARTIERRE



DACHGESCHOSS



- | | | | |
|---|----------|------------------|-----------|
| 1 | EVRI SOL | 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