Wohnhaus mit drei Wohneinheiten auf großem Grundstück in Baden



Objektnummer: 682

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1904
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	185,00 m²
Kaufpreis:	670.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

T +43 2252 27 40 40
H +43 676 361 85 24

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















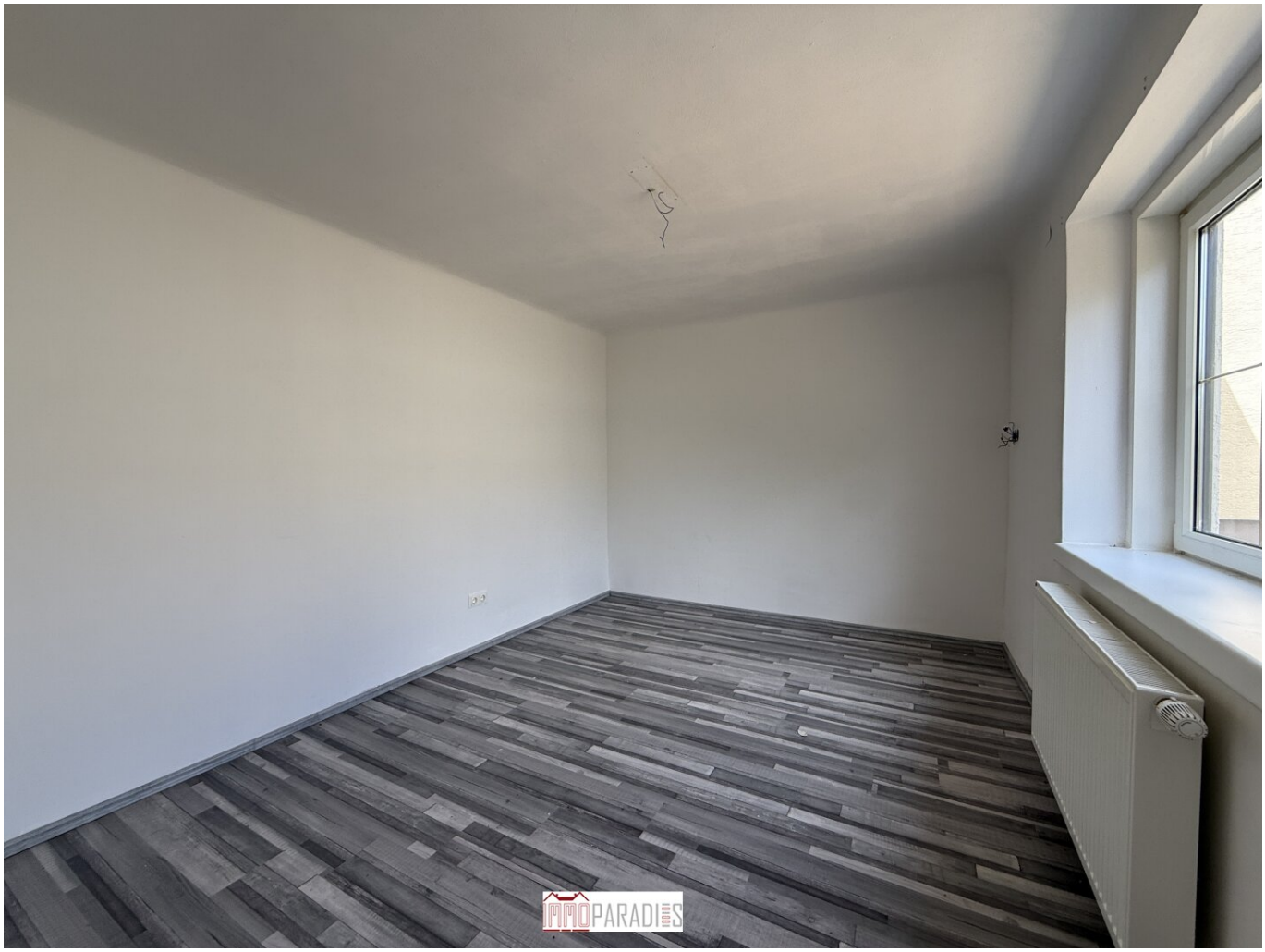




























Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Wohnhaus mit **drei selbständig nutzbaren Wohneinheiten** auf einem Grundstück mit einer Fläche von rund **1.283 m²**. Das Wohnhaus wurde ursprünglich um 1904 errichtet und in den Jahren 1974/1975 wesentlich erweitert und umgebaut. Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt rund **185 m²**. Die Wohneinheiten sind bestandsfrei.

Die Liegenschaft ist mit einem teilweise unterkellerten Wohngebäude in Massivbauweise bebaut. Das Gebäude verfügt über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Auf dem Grundstück befinden sich darüber hinaus ein freistehendes Holzblockhaus, mehrere PKW-Abstellplätze sowie ein Pool im rückwärtigen Gartenbereich.

Der Ausbauzustand der einzelnen Gebäudeteile ist unterschiedlich. Teile des Gebäudes wurden im Zuge mehrerer Modernisierungsmaßnahmen saniert. Einzelne Bereiche des ursprünglichen Altbestandes sowie das Dachgeschoss befinden sich hingegen weitgehend im ursprünglichen Ausbauzustand.

Grundstück

Grundstücksfläche: ca. 1.283 m²

Grundstücksbreite: ca. 10 m

Grundstückstiefe: ca. 120 m

Widmung:

- **Bauland Wohngebiet**

- **offene oder gekuppelte Bebauungsweise**

- **Bauklasse I und II**
- **maximal 30 % Bebauungsdichte**
- **rückwärtiger Grundstücksteil mit Beschränkung auf höchstens zwei Wohneinheiten**

Bauweise und Ausstattung

Bauweise

- Massivbauweise
- Teilunterkellerung
- Sattel- und Pultdach
- Ziegel- bzw. Betondacheindeckung
- Kunststofffenster

Ausstattung

- Gas-Zentralheizung
- Parkett-, Laminat-, Fliesen- und PVC-Bodenbeläge

- teilweise modernisierte Sanitärbereiche
- befestigte Terrassen- und Wegeflächen
- Pool
- Holzblockhaus
- mehrere PKW-Abstellplätze

Anschlüsse:

- Strom
- Wasser
- Kanal
- Gas
- Telefon/Internet

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Leesdorf der Stadt Baden.

Das Umfeld ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Wohnhausanlagen geprägt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten,

Ärzte, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz erfolgt über die B17 und die A2 Südautobahn. Der Bahnhof Baden ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar.

Westlich der Liegenschaft verläuft die Südbahn. Südöstlich grenzt ein Fachmarktzentrum an das Grundstück. Nach den Feststellungen des Verkehrswertgutachtens bestehen aufgrund der vorhandenen Einfriedung, des Baumbestandes und der Grundstückstiefe lediglich geringfügige Auswirkungen auf die Wohnqualität.

Verkaufsverfahren

Die Veräußerung der Liegenschaft erfolgt im Rahmen eines **Schuldenregulierungsverfahrens** im Wege eines **Bieterverfahrens**.

Nach Besichtigung der Liegenschaft können Kaufinteressenten innerhalb der bekannt gegebenen Frist ein schriftliches Kaufangebot abgeben.

Die Annahme eines Angebotes erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung der Verfahrensbeteiligten sowie der erforderlichen gerichtlichen Genehmigungen.

Hinweise

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf dem Verkehrswertgutachten zum Bewertungsstichtag.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap