

Sanierungsbedürftiges Haus mit attraktivem Entwicklungspotential in Baden bei Wien



Objektnummer: 3479/2583

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	50,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 225,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,07
Kaufpreis:	520.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

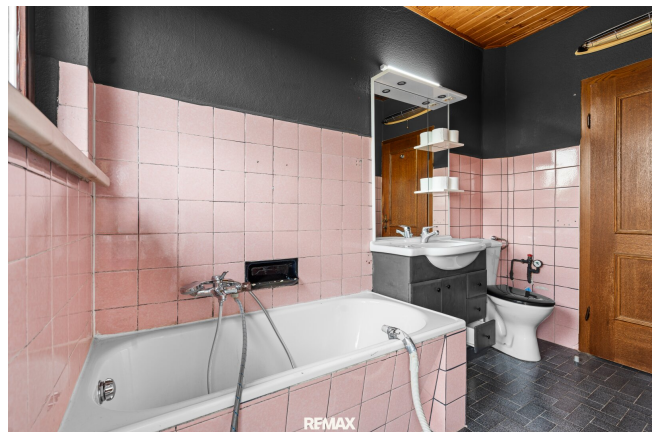
Ihr Ansprechpartner

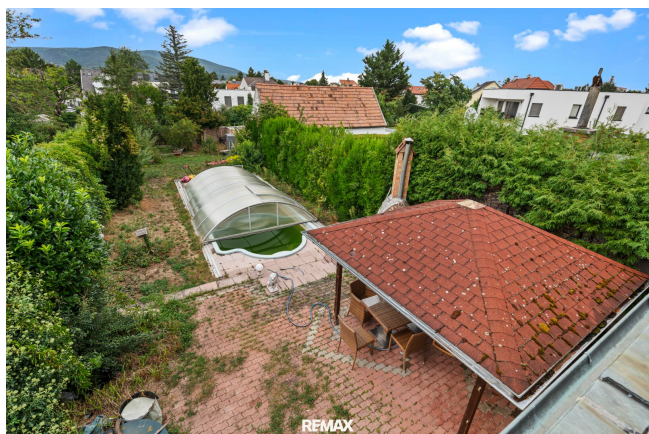
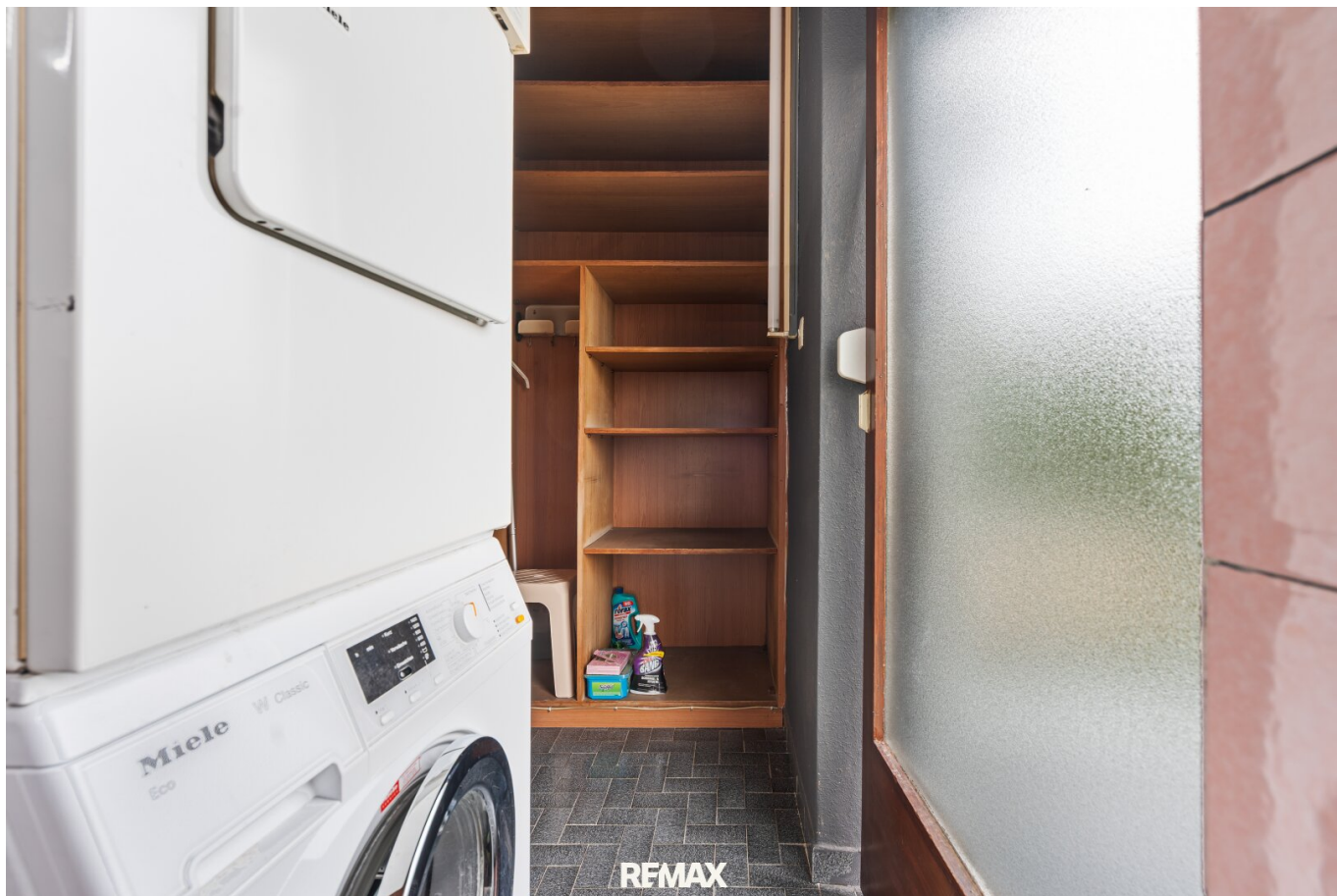


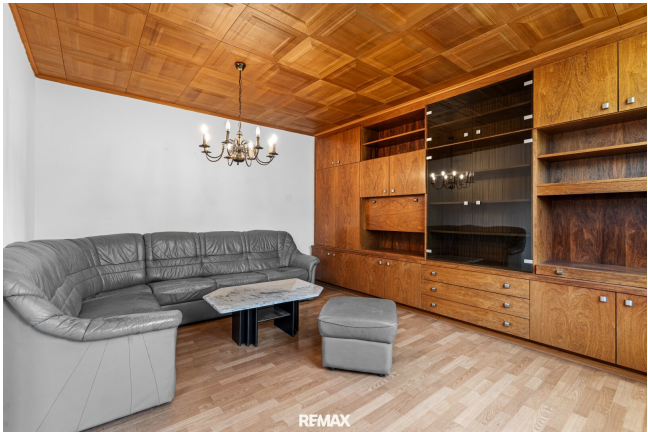
Mag. Bernhard Jakob

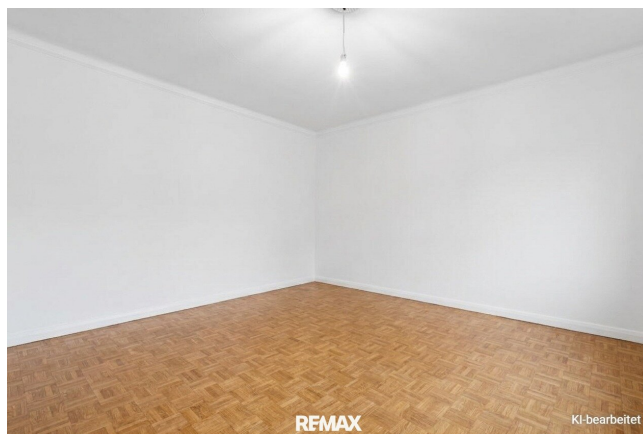
REMAX Trend
Landstraßer Hauptstraße 107
1030 Wien

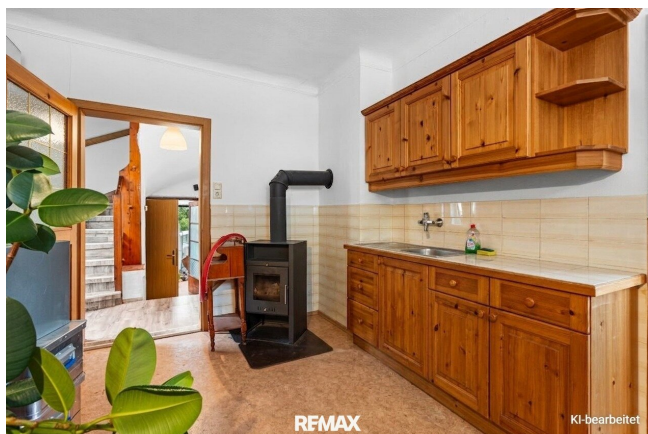


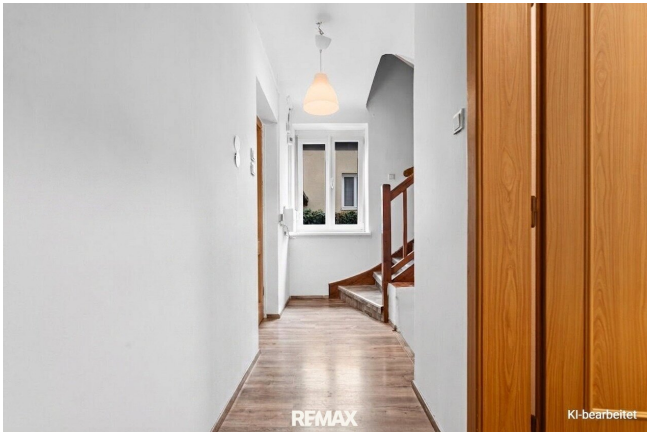








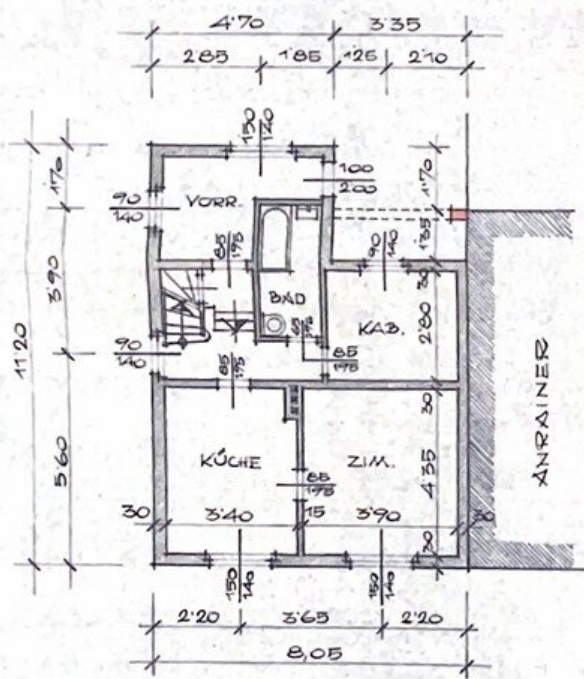




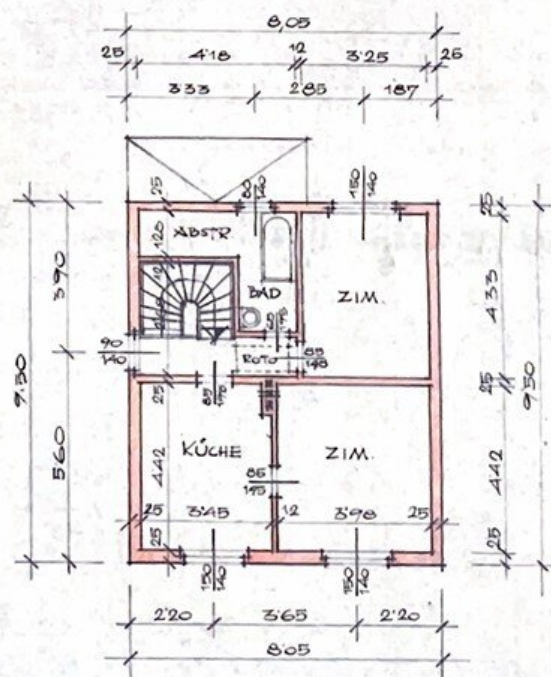








ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Wohnen, sanieren oder neu denken – Grundstück mit Perspektive

Diese Liegenschaft in Baden bei Wien bietet eine interessante Kombination aus **Grundstück, bestehendem Wohnhaus und Entwicklungspotential**.

Auf dem Grundstück befindet sich ein **sanierungsbedürftiges Haus**, das neuen Eigentümern verschiedene Möglichkeiten eröffnet: von einer umfassenden Sanierung und individuellen Neugestaltung bis hin zu einer Prüfung der Möglichkeiten eines Neubaus.

Damit richtet sich die Immobilie sowohl an **Eigennutzer mit Vision** als auch an Käufer, die das vorhandene Grundstück langfristig entwickeln möchten.

Die Highlights auf einen Blick

- Attraktive Lage in **Baden bei Wien**
- Grundstück mit bestehendem Wohnhaus
- **Sanierungsbedürftiger Altbestand** – ideal für individuelle Gestaltung
- Interessantes Potential für eine zeitgemäße Neubebauung
- Gute Voraussetzungen für Eigennutzer und Projektinteressierte
- Baden verbindet hohe Lebensqualität mit der Nähe zu Wien
- Eine Immobilie mit **Substanz und Perspektive**

Eine Immobilie für Menschen mit Ideen

Der bestehende Gebäudebestand bietet die Möglichkeit, die Liegenschaft ganz nach den eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.

Wer den Charme eines bestehenden Hauses bewahren möchte, kann die Sanierung als Chance nutzen, ein individuelles Zuhause zu schaffen. Für Käufer mit stärkerem Entwicklungsfokus bietet insbesondere das Grundstück einen interessanten Ansatzpunkt, um die zukünftige Nutzung und Bebauung zu prüfen.

Hier kaufen Sie nicht nur ein Haus – Sie erwerben die Möglichkeit, etwas Neues entstehen zu lassen.

Entwicklungspotential als besonderer Mehrwert

Bei dieser Liegenschaft sollte der Wert nicht ausschließlich anhand des bestehenden Hauses beurteilt werden.

Der entscheidende Faktor ist die **Kombination aus Grundstück und zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten.**

Je nach baurechtlichen Rahmenbedingungen können unterschiedliche Konzepte interessant sein. Denkbar sind – vorbehaltlich der Prüfung durch die zuständigen Behörden und eines konkreten Bauprojekts – beispielsweise:

- Sanierung und Modernisierung des bestehenden Hauses
- Neuerrichtung eines modernen Einfamilienhauses
- Prüfung einer dichten bzw. alternativen Bebauung
- Entwicklung eines individuellen Wohnprojektes

Die konkrete Bebaubarkeit und die zulässige Nutzung sind im Zuge der Kaufinteressentenprüfung bzw. durch einen Fachplaner und die zuständigen Behörden abzuklären.

Unser Fazit

Die Liegenschaft ist eine interessante Gelegenheit für Käufer, die nicht einfach ein fertiges Haus suchen, sondern **Potential erkennen und selbst gestalten möchten**.

Der sanierungsbedürftige Altbestand eröffnet die Möglichkeit für eine umfassende Neugestaltung. Gleichzeitig bietet das Grundstück eine spannende Grundlage für die Entwicklung eines zeitgemäßen Wohnkonzeptes.

Eine Immobilie mit Potential – für Menschen, die aus einer guten Ausgangslage etwas Besonderes machen möchten.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragsserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap