

Für Altbau-Liebhaber: geschichtsträchtiges Stadthaus in Bestlage von Baden



Objektnummer: 8230/278

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 135,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	319.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

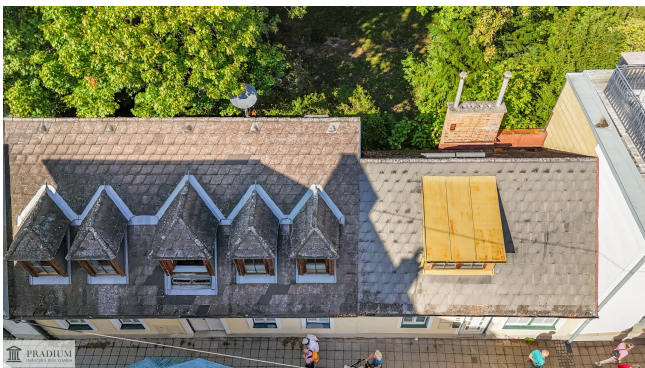
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +43 681 20262574
H +43 681 20262574









Objektbeschreibung

1. Beschreibung

[360° Rundgang - HIER KLICKEN](#)

Dieses charaktervolle Stadthaus aus der Jahrhundertwende liegt in einem urigen Gässchen unweit des Zentrums von Baden – ein Ort mit Geschichte, Atmosphäre und viel Charme. Wer Altbau liebt, die Nähe zur Stadt schätzt und Beruf und Wohnen unter einem Dach verbinden möchte, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Auf rund 190 m² Wohnfläche eröffnet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es eignet sich hervorragend als **Wohn- und Geschäftshaus** – etwa mit Geschäft, Büro oder Praxis im Erdgeschoss und Wohnen darüber (oder ebenfalls Büroflächen).

Aktuell ist das Haus in **zwei Einheiten mit zwei separaten Eingängen** gegliedert – lässt sich durch einfache Durchbrüche aber problemlos zu einem großzügigen Gesamthaus zusammenlegen:

- **Kleinere Einheit (im Erdgeschoss):** zwei Zimmer und ein Bad.
- **Größere Einheit:** im Erdgeschoss ein Zimmer (derzeit als Küche genutzt), Badezimmer, WC und Abstellraum; über die Treppe erreicht man im Obergeschoss ein großes Zimmer (bisher als Wohnzimmer genutzt) sowie zwei weitere separate Zimmer.

Damit ist das Haus außergewöhnlich flexibel: Man kann das gesamte Haus zusammenlegen und als großzügiges Eigenheim bewohnen, die untere Einheit vermieten und oben wohnen, oder das Erdgeschoss geschäftlich (Büro, Praxis, Atelier, Geschäft) nutzen. Eine Einbauküche ist vorhanden, ebenso zwei Bäder und zwei WCs.

2. Zustand

Das Haus stammt aus der Jahrhundertwende und ist in solider Massivbauweise (Ziegel) errichtet. Es ist ein echtes Liehaberobjekt, das saniert und im Nutzungskonzept neu gedacht werden sollte: Aktuell funktioniert alles, entspricht aber nicht mehr einem zeitgemäßen Standard. Genau darin liegt die Chance – hier lässt sich mit Gespür für Altbau ein individuelles Schmuckstück gestalten.

Zu berücksichtigen ist, dass das Erdgeschoss an einzelnen Stellen etwas Feuchtigkeit

aufweist; hier würde voraussichtlich das nachträgliche Einbringen einer Horizontalsperre Abhilfe schaffen. Beheizt wird über eine Gas-Zentralheizung; die Fenster sind mehrfachverglast.

Insgesamt richtet sich das Objekt an alle, die den Charme historischer Bausubstanz schätzen und bereit sind, in eine Sanierung zu investieren, um daraus ein einzigartiges Zuhause bzw. eine Wohn-/Arbeitskombination in Toplage zu schaffen. Gerne unterstützen wir Sie bei der Einschätzung der Sanierungskosten und stellen den Kontakt zu erfahrenen Professionisten her.

3. Lage

Baden bei Wien zählt zu den schönsten und traditionsreichsten Kurstädten Österreichs – rund 26 km südlich von Wien am Rande des Wienerwaldes gelegen, mit etwa 26.000 Einwohnern. Die Stadt besticht durch ihr einzigartiges Biedermeier- und Jahrhundertwende-Ensemble, die charmante Altstadt mit Fußgängerzone und den weltbekannten Kurbetrieb. Das Schlossergäßchen liegt in einem der urigen, historischen Gässchen unweit des Zentrums – eine Adresse mit besonderem Flair.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar: zahlreiche Geschäfte, der beliebte „Grüne Markt“, Cafés, Restaurants sowie ein reiches Kultur- und Freizeitangebot mit Theater, Casino, Römertherme, Strandbad und dem Doblhoffpark mit Österreichs größtem Rosengarten. Auch das Bildungsangebot ist ausgezeichnet.

Besonders überzeugend ist die Anbindung: Über die Badner Bahn gelangt man direkt bis vor die Wiener Staatsoper, mit der Südbahn vom Bahnhof Baden rasch nach Wien Mitte – in rund 20 Minuten ist man am Wiener Opernring, in etwa 30 Minuten am Flughafen Schwechat. Die A2 Süd Autobahn ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, die Shopping City Süd liegt ganz in der Nähe. Damit verbindet dieser Standort urbanes Kurstadt-Flair, Naturnähe und erstklassige Erreichbarkeit – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten in einer der begehrtesten Städte südlich von Wien vereinen möchten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap