

**Ärzte, Unternehmer & Familien: Haus in bekannter Lage  
mit bis zu 3 Wohneinheiten und Grundstück mit  
Baureserve**



**Objektnummer: 311150**

**Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| Adresse           | Wimmergasse            |
| Art:              | Zinshaus Renditeobjekt |
| Land:             | Österreich             |
| PLZ/Ort:          | 2500 Baden             |
| Baujahr:          | 1900                   |
| Zustand:          | Modernisiert           |
| Alter:            | Altbau                 |
| Wohnfläche:       | 219,67 m²              |
| Nutzfläche:       | 289,07 m²              |
| Zimmer:           | 9                      |
| Bäder:            | 3                      |
| WC:               | 3                      |
| Terrassen:        | 1                      |
| Stellplätze:      | 2                      |
| Heizwärmebedarf:  | B 45,10 kWh / m² * a   |
| Kaufpreis:        | 1.200.000,00 €         |
| Provisionsangabe: |                        |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

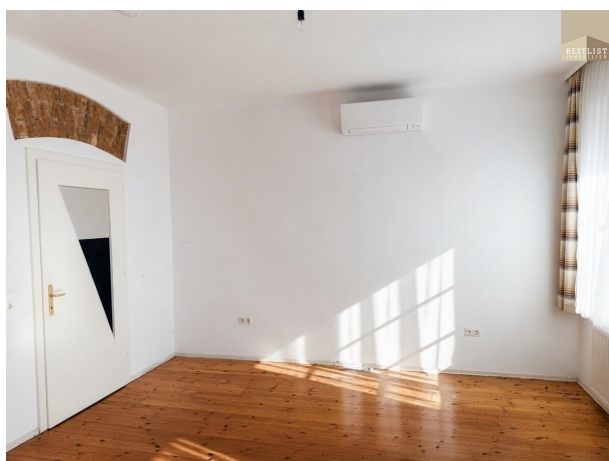


**Peter Krammer**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden









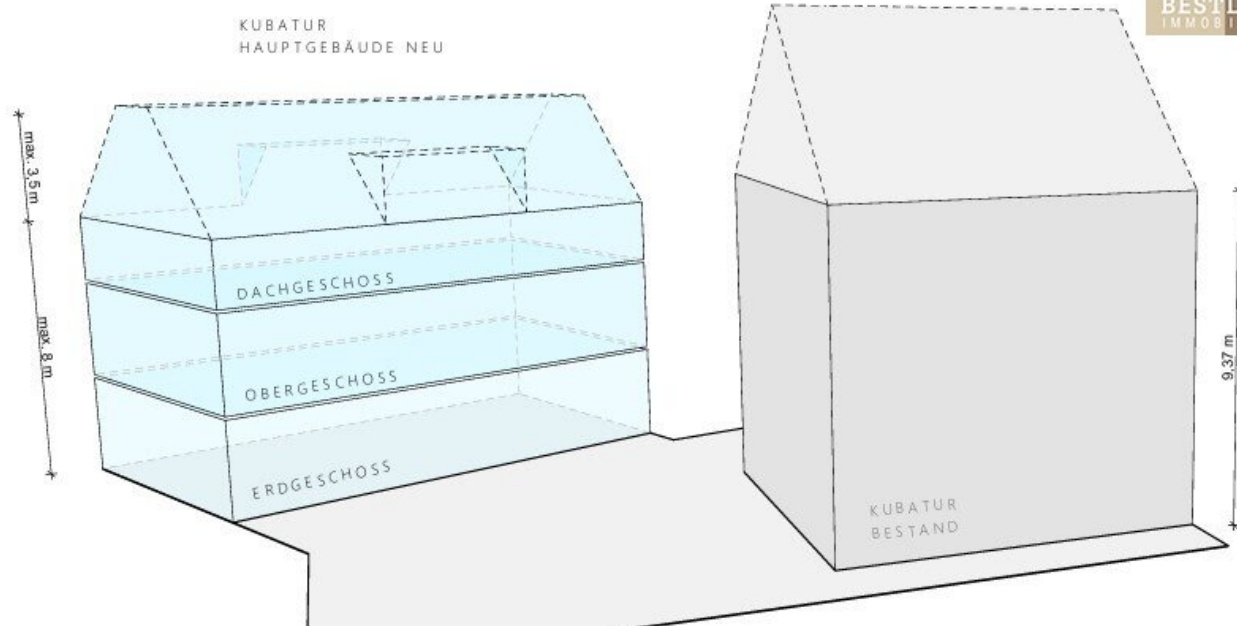




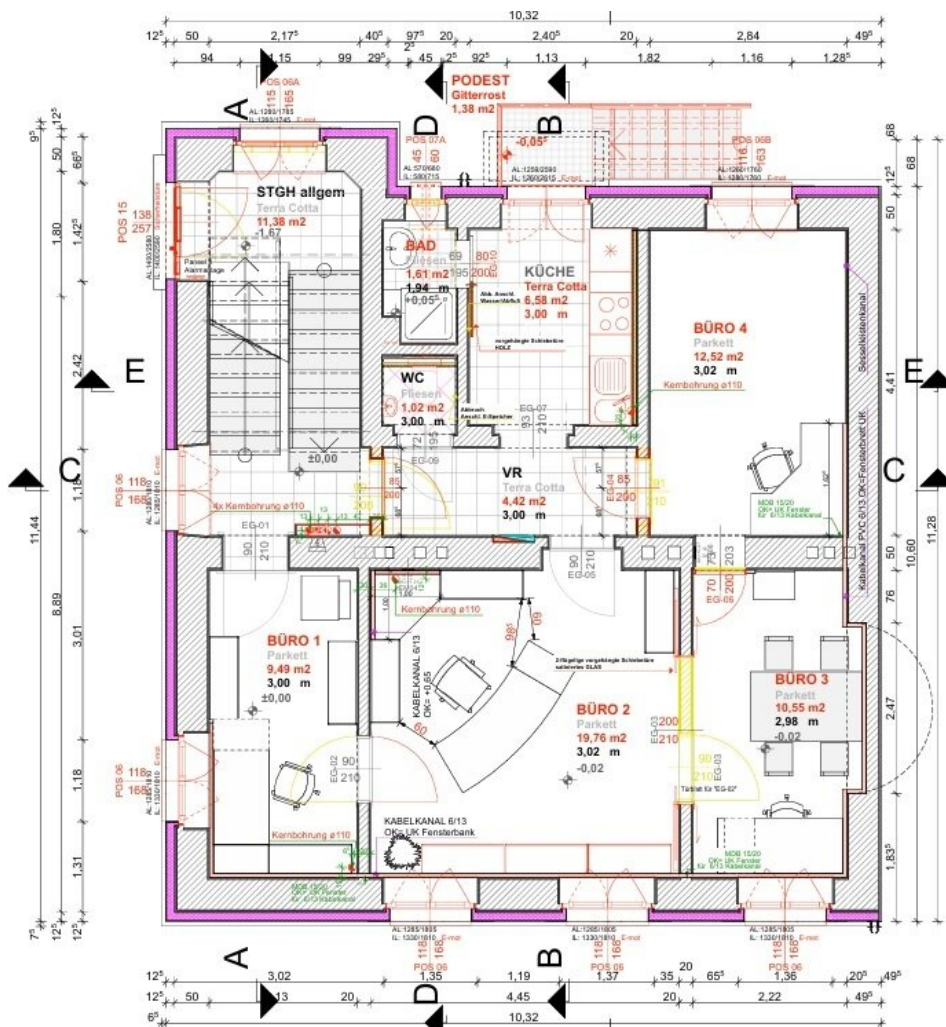












## Bauliche Änderungen

2500 Baden bei Wien

## Erdgeschoss (Büro)

Stand: 29.04.10

M=1:50

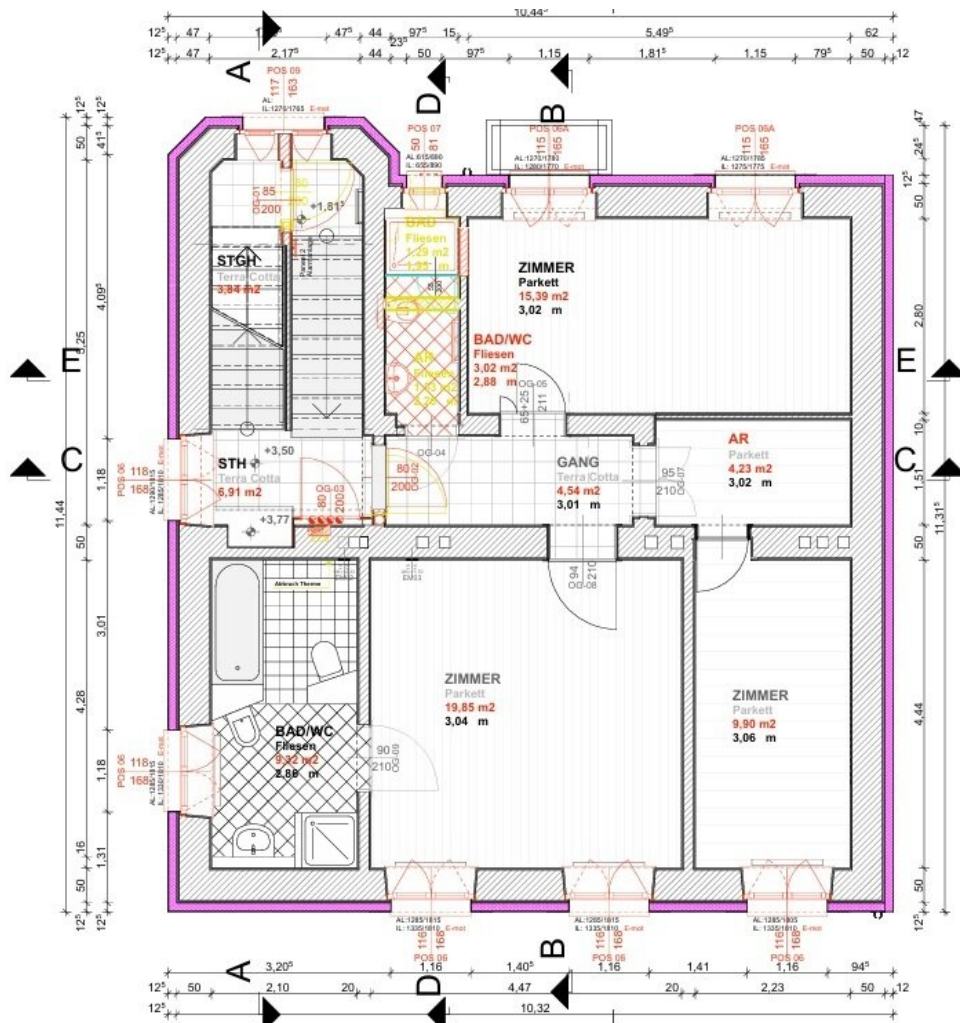
ProjektNr.: 052-BiB

Naturmaße nehmen!  
Koten prüfen!



Architekt  
staatlich befugter und beiderseits Ziviltexniker  
DI. Bernhard RITSCHEL

BÜRO: Lerchenfelderstraße 158/7/64 A-1080 WIEN  
+43 (0) 699 - 171 25 170  
e-mail: plangut@gmx.at



Bauliche Änderungen u

2500 Baden bei Wien

Obergeschoß

Stand: 29.04.10  
ProjektNr.: 052-BiB

M=1:50

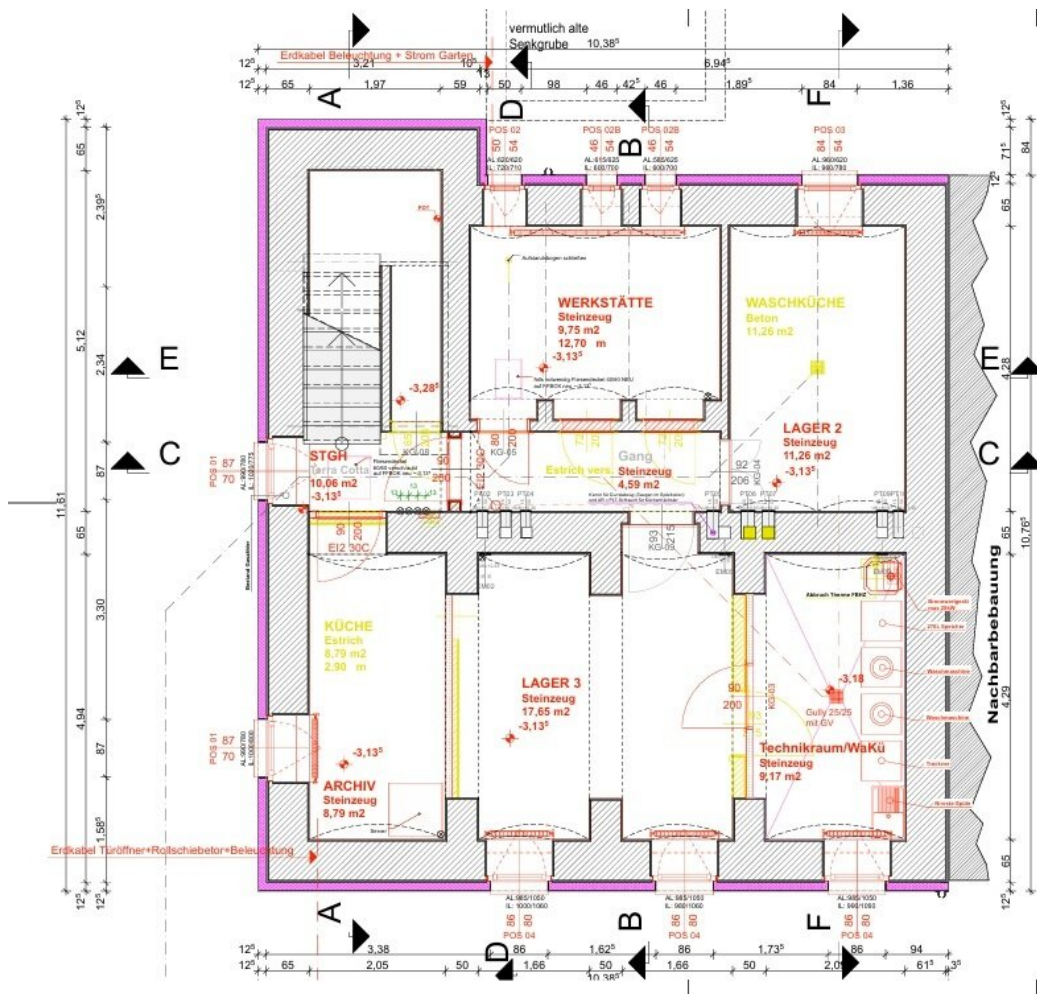
BESTLIST  
IMMOBILIEN

Naturmaße nehmen!  
Koten prüfen!

**plangut**  
www.plangut.at

Architekt  
stationär befragt und bescheidet Ziviltechniker  
DI. Bernhard RITSCHEL  
BÜRO Lerchenfeldstraße 158/764 A-1080 WIEN +43 (0) 696 - 171 25 170 e-mail: plangut@gmx.at





Bauliche Änderungen

2500 Baden bei Wien

Keller

Stand: 29.04.10  
ProjektNr.: 052-BiB

M=1:50

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU
- WÄRMEDÄMMUNG
- STAHLBETON

Naturmaße nehmen!  
Koten prüfen!



Architekt  
staatlich befugter und beidseitig Ziviltischer  
DI. Bernhard RITSCHEL  
BÜRO: Lerchenfeldstrasse 158/784 +43 (0) 696 - 171 25 179  
A-1080 WIEN e-mail: plangut@gmx.at

## Objektbeschreibung

### Großzügiges Familien- oder Mehrgenerationenhaus und zusätzlicher Baureserve

Diese im Jahr 1900 errichtete Liegenschaft befindet sich südlich des Zentrums von Baden bei Wien und umfasst ein ca. 553 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Das Gebäude verfügt über 3 Ober- und ein Untergeschoss und wurde zuletzt im Jahr 2010 umfassend saniert und ausgebaut. Einerseits energetisch mittels Vollwärmeschutzfassade und 3-fach verglaste Kunststofffenster, andererseits, wohnlich, insbesondere im Dachgeschoss wo der Wintergarten, um eine spektakuläre vollelektrischer Dachöffnung, erweitert wurde. Fast alle Fenster im Haus sind mit elektrischen Außenjalousien oder Beschattungen ausgestattet. Im Dachgeschoss sowie im südlichen Wohnzimmer des Obergeschosses wurden Daikin Klimaanlage installiert. Bereits in den 1990 Jahren wurden einige Wände im Haus fachmännisch entfernt und dadurch größere Räume geschaffen. Der Einfahrtsbereich neu gestaltet und überdachte Kfz-Abstellplätze geschaffen.

Das Haus bietet die Möglichkeit, großzügigen privaten Wohnraum über mehrere Etagen zu nutzen. Denkbar ist sowohl ein großzügiges Familienhaus als auch ein Mehrgenerationenhaus mit getrennten Wohnbereichen. Die vorhandene Ausstattung mit zwei Küchen, drei Bädern bietet dafür bereits eine gute Grundlage. Das Dachgeschoss wurde klimatisiert und verfügt über Dachflächenfenster mit elektrischer Beschattung, sowie einen laut Plan als Wintergarten ausgewiesenen, Raum.

### Zusätzlicher Nutzwert im Untergeschoss

Das ca. 61 m<sup>2</sup> große Untergeschoss sollte bei der Nutzung der Liegenschaft ebenfalls nicht außer Acht gelassen werden. Es bietet zusätzlichen Platz für Lagerung, Technik, IT-Infrastruktur oder andere funktionale Nutzungen und ergänzt damit die Flächen des Hauses sinnvoll.

**Garten, Carport und Innenhof:** Ein geschützter Gartenterrassenbereich (ca. 50m<sup>2</sup>) bietet ausreichend Privatsphäre und ist vom Einfahrts- und Kfz-Stellplatzbereich abgetrennt. Vom Erdgeschoss des Hauses gelangt man über eine Treppe direkt in den Garten. Ergänzt wird das Angebot durch einen überdachten, gut verschließbaren Einlagerungsraum mit Rolltor. Das Carport wurde aus verzinktem Stahl errichtet und verfügt über mehrere praktische Gerätehöhlen. Der hochwertig gepflasterte Innenhof und das elektrisch betriebene Schiebetor sorgen für eine gepflegte Optik und eine komfortable Zufahrt zur Liegenschaft.

### Baureserve mit Perspektive für ein Ärztezentrum oder Unternehmensstandort

Neben dem Bestandsgebäude könnte ein weiteres Hauptgebäude mit einer Nutzfläche von 340m<sup>2</sup> errichtet werden. Dabei wurde insbesondere die Möglichkeit eines Ärztezentrums bzw. von Gemeinschaftsordinationen geprüft – auch vor dem Hintergrund der Nähe zum

Krankenhaus und mit dem Ansatz, eine zusätzliche Nutzung zu schaffen, ohne die bestehende Liegenschaft in ihrer Nutzung zu beeinträchtigen. Für diesen Bereich liegt bereits eine Architekturstudie vor, über welche wir Sie gerne bei Näherem Interesse im Detail informieren.

## **Raumaufteilung**

### **EG – ca. 75,72 m<sup>2</sup>**

- 4 Zimmer, zuletzt als Büro genutzt
- Küche: ca. 6,58 m<sup>2</sup>
- Stiegenhaus: ca. 11,38 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 4,42 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,02 m<sup>2</sup>

### **OG – ca. 73,16 m<sup>2</sup>**

- Zimmer 1: ca. 15,39 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 9,90 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3: ca. 19,85 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 9,32 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 3,02 m<sup>2</sup>
- Stiegenhaus: ca. 6,91 m<sup>2</sup>

- Abstellraum: ca. 4,23 m<sup>2</sup>
- Gang: ca. 4,54 m<sup>2</sup>

#### **DG – ca. 70,79 m<sup>2</sup>**

- Wohnbereich / Zimmer: ca. 23,83 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 2,22 m<sup>2</sup>
- Stiegenhaus: ca. 8,19 m<sup>2</sup>
- Vorraum: ca. 5,28 m<sup>2</sup>
- Wintergarten: ca. 17,54 m<sup>2</sup>
- Küche und Esszimmer: ca. 18,67 m<sup>2</sup>
- Speis neben der Küche: ca. 3,25 m<sup>2</sup>

#### **Kellergeschoss – ca. 61,21 m<sup>2</sup>**

- Werkstatt: ca. 9,75 m<sup>2</sup>
- Lagerraum: ca. 11,26 m<sup>2</sup>
- Gang: ca. 4,59 m<sup>2</sup>
- Lagerraum: ca. 17,65 m<sup>2</sup>

- Archiv: ca. 8,79 m<sup>2</sup>
- Technikraum mit Gaskessel Bj 2007: ca. 9,17 m<sup>2</sup>

[1]WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026,  
<https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte>

**Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.**

**Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!**

**Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team**

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 <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.250m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <250m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap