# Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten in Bahnhofsnähe



**Objektnummer: 897**

**Eine Immobilie von Neumayer & Partner Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Mehrfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2500 Baden |
| **Baujahr:** | 1920 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Wohnfläche:** | 206,88 m² |
| **Nutzfläche:** | 230,13 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 30,28 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 83,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 649.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 67,63 € |
| **USt.:** | 13,53 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Hollub**

NPI Immobilien GmbH
Grabengasse 4
2500 Baden


KI-bearbeitet






Immobilien


KI bearbeitet




KI-bearbeitet




KI-bearbeitet








Immobilien

# Objektbeschreibung

**Ca. 221,44 m² Wohnfläche | 3 Wohneinheiten | Hochwertiger Erstbezug in Top 3 | KFZ-Stellplatz**

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in attraktiver Lage in **Baden bei Wien**, in Bahnhofsnähe, und verfügt über insgesamt drei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. **221,44 m²**.

Das Gebäude wurde im Jahr **2003 umfassend saniert**. Bereits im Jahr 2003 erfolgte eine thermische Sanierung. Dabei wurden unter anderem die Fenster erneuert sowie das Dach und die Dachrinnen erneuert. Sämtliche Wasser- und Kanalleitungen sowie die Heizungsrohre wurden ebenfalls erneuert.

Die drei Wohneinheiten sind derzeit teilweise miteinander verbunden. **Top 1 und Top 2 können bei Bedarf wieder getrennt genutzt werden.**

## Top 1 – ca. 38,32 m²

Top 1 besteht aus:

- Windfang
- Abstellraum
- Zimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche

Derzeit ist Top 1 mit Top 2 verbunden. Eine Trennung und separate Nutzung ist bei Bedarf wieder möglich.

## Top 2 – ca. 48,08 m²

Top 2 verfügt über:

- Vorraum
- WC
- Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- zwei Zimmer
- Schrankraum
- Abstellraum
- Keller mit ca. 30,28 m²

Durch die derzeitige Verbindung mit Top 1 ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten.

## Top 3 – ca. 221,44 m² | Hochwertiger Erstbezug

Top 3 wurde im Zuge der Sanierung 2022 **hochwertig ausgestattet** und steht als Erstbezug zur Verfügung.

Über einen großzügigen Vorraum mit Stiegenaufgang gelangt man zu den Wohnräumen. Die Wohnung verfügt über einen weiteren Vorraum, eine Küche, einen Abstellraum sowie einen ca. **32 m² großen Wohnbereich**.

Drei zentral begehbare Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie. Das großzügige Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch. Ein separates WC mit Handwaschbecken ergänzt die Raumaufteilung.

### Hochwertige Ausstattung in Top 3

- doppelt verglaste Fenster
- Außenjalousien
- WLAN-fähige Klimaanlagen in allen Wohn- und Schlafräumen
- Panasonic-Klimaanlagen
- Beheizung und Warmwasser mittels Brennwertgerät
- Bosch Raumthermostat
- WLAN-fähige Heizkörperthermostate

Ein **KFZ-Stellplatz ist im Kaufpreis inkludiert**.

## Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie bietet aufgrund ihrer Aufteilung verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für **Eigennutzer und Familien als auch für Anleger**.

Top 1 und Top 2 können getrennt oder gemeinsam genutzt werden, während Top 3 mit seiner großzügigen Wohnfläche und hochwertigen Ausstattung einen eigenständigen, modernen Wohnbereich darstellt.

### Eckdaten auf einen Blick

- ca. **221,44 m² Wohnfläche**
- **3 Wohneinheiten**
- Top 1: ca. 38,32 m²

- Top 2: ca. 48,08 m²
- Top 3: ca. 135,04 m²
- Top 3: **hochwertiger Erstbezug**
- Keller ca. 30,28 m² bei Top 2
- umfassende Sanierung 2022
- thermische Sanierung 2003
- erneuerte Wasser-, Kanal- und Heizungsleitungen
- 1 KFZ-Stellplatz inklusive
- Bahnhofsnähe in **Baden bei Wien**

Gerne laden wir Sie ein, sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung selbst ein Bild von den besonderen Qualitäten und vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen. Wir freuen uns darauf, Ihnen das Objekt vor Ort präsentieren zu dürfen.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap