Historische Substanz. Neue Perspektiven. Charaktervolles Stadthaus aus 1904 mit großzügigen Raumstrukturen, Dachterrasse und Garten. Gewerbe und Wohnen möglich.



Objektnummer: 5675/638

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	237,47 m²
Garten:	380,00 m²
Kaufpreis:	826.500,00 €
Kaufpreis / m²:	3.480,44 €

Ihr Ansprechpartner



Stefan Emmer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

T +43 676 444 00 09

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














Bassenn
1926









































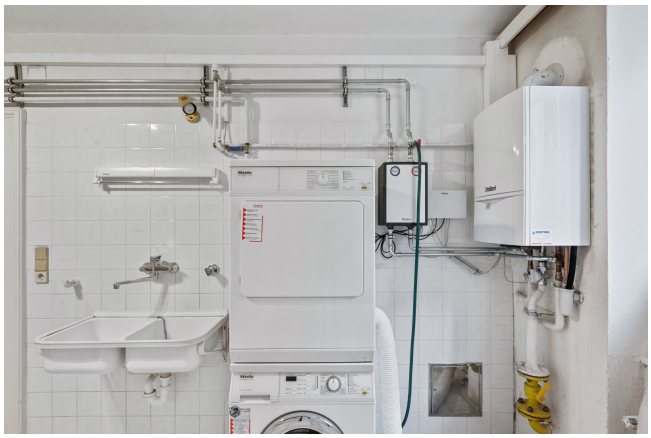













Fronius
FRONIUS SYMO



































Souterrain

RÄUME & FLÄCHEN



FLÄCHEN GEMÄSS ORIGINALVORLAGE

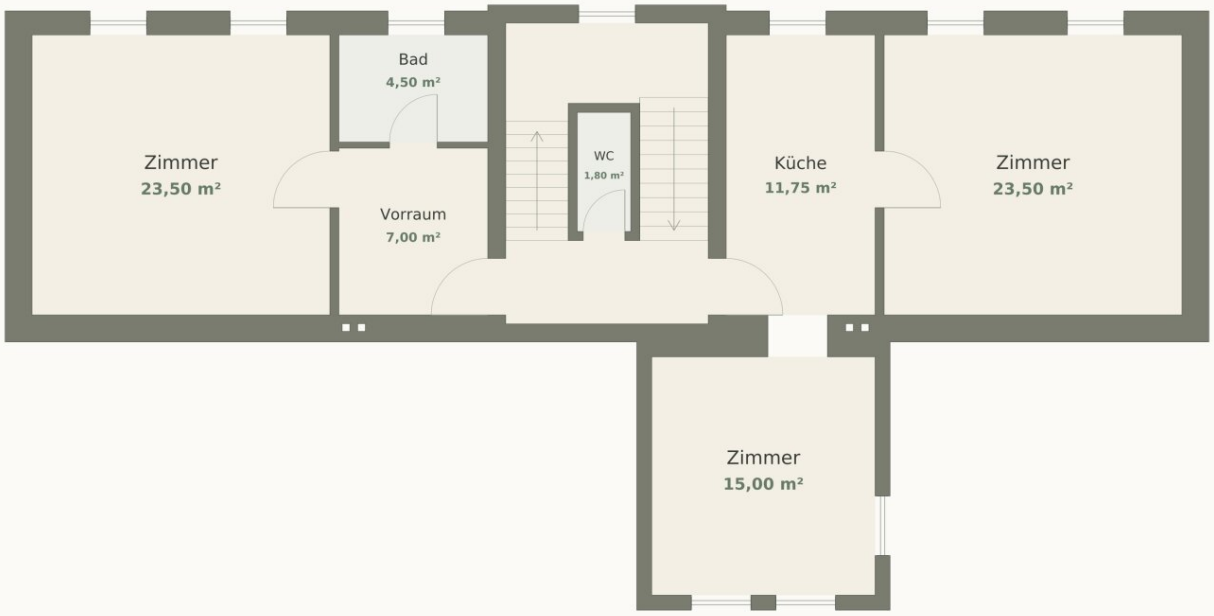
Darstellung ohne Bemaßung

OHNE VERBINDLICHEN MASSSTAB

VIEMMO Real Estate

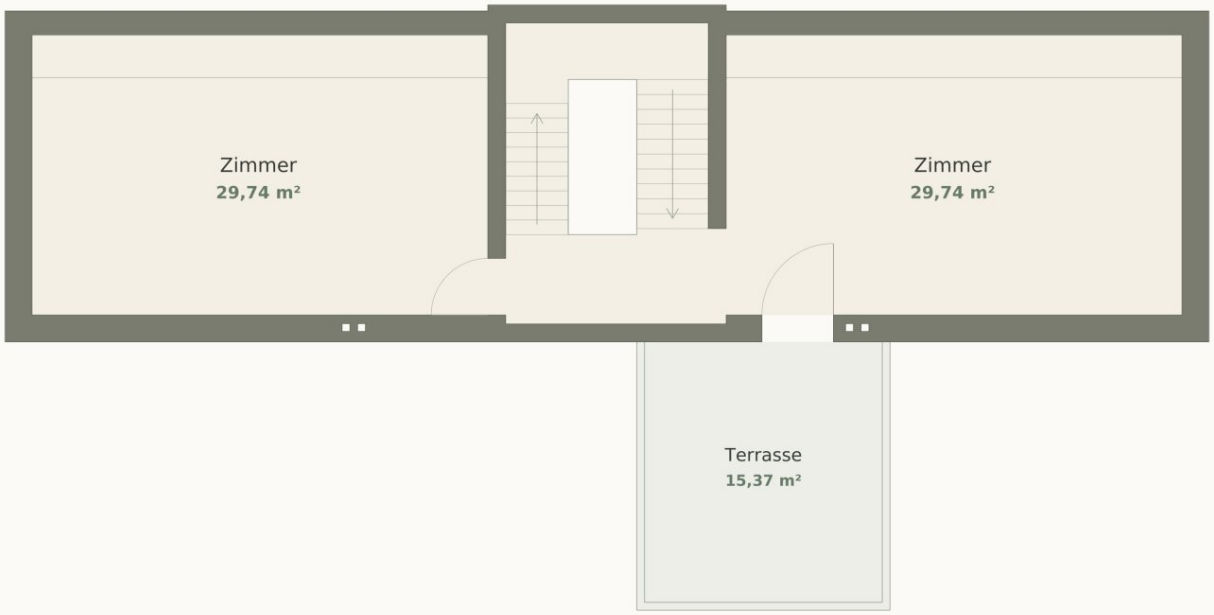
1. Stock

RÄUME & FLÄCHEN



Dachgeschoss

RÄUME & FLÄCHEN



FLÄCHEN GEMÄSS ORIGINALVORLAGE
Darstellung ohne Bemaßung

OHNE VERBINDLICHEN MASSSTAB
VIEMMO Real Estate

Objektbeschreibung

Historische Substanz. Neue Perspektiven. Charaktervolles Stadthaus aus 1904 mit großzügigen Raumstrukturen, Dachterrasse und Garten. Gewerbe und Wohnen möglich.

Charaktervolles Stadthaus aus 1904 in zurückversetzter Ruhelage nahe der Badener Innenstadt – mit großzügigen Raumstrukturen, ausgebautem Dachgeschoss, Dachterrasse, zwei Gartenbereichen und vielseitigen Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten und Immobilienentwicklung.

Ein Haus mit Geschichte und Zukunft

Nur wenige Gehminuten vom Josefsplatz und dem Zentrum Badens entfernt, verbirgt sich hinter einer zurückversetzten Grundstückszufahrt ein Stadthaus mit mehr als 120 Jahren Geschichte. Abseits der unmittelbaren Straßenbebauung gelegen, vereint die Liegenschaft eine besondere Form der Privatsphäre mit den Vorzügen einer zentralen Stadtlage.

Die lang gestreckte Fassade, klassisch gegliederte Fensterachsen und die zurückhaltend elegante Architektur verleihen dem Gebäude einen zeitlosen Charakter. Hinter der historischen Außenansicht eröffnen sich großzügige Raumfolgen, die sowohl für anspruchsvolles Wohnen als auch für die Verbindung privater und beruflicher Nutzungen interessante Perspektiven bieten.

Das ursprünglich **1904 errichtete Gebäude** wurde im Laufe seiner Geschichte erweitert und an unterschiedliche Wohnbedürfnisse angepasst. Ein wesentlicher Entwicklungsschritt erfolgte **1990 mit dem Ausbau des Dachgeschosses**. Im Jahr **2013 wurde das Haus durch einen Zubau mit Terrasse** ergänzt.

Heute vereint die Liegenschaft rund **237 m² Wohnfläche** mit einem Grundstück von rund **522 m²**, zwei Gartenbereichen mit insgesamt rund **380 m²** und einer vielseitigen Raumaufteilung über Souterrain, Hauptgeschoss und Dachgeschoss.

Besonders interessant ist die Verbindung aus historischer Architektur, gewachsener Bausubstanz und einer Grundrissstruktur, die unterschiedliche Nutzungskonzepte ermöglicht. Das Anwesen richtet sich damit an Menschen, die ein großzügiges Zuhause mit besonderem Charakter suchen, ebenso wie an Käufer, die Wohnen und berufliche Tätigkeit unter einem Dach verbinden möchten, oder an Investoren mit einem Blick für die Entwicklung bestehender Immobilien.

Zurückversetzt und geschützt – eine besondere Wohnlage mitten in Baden

Eine der bemerkenswertesten Eigenschaften der Liegenschaft erschließt sich bereits aus ihrer Situierung innerhalb des gewachsenen Stadtgefüges.

Das Gebäude befindet sich nicht unmittelbar an der Durchfahrtsstrraße, sondern ist deutlich von der Verkehrsfläche zurückversetzt. Ein schmaler, von der Straße abgehender Zugangsweg führt zum Grundstück und schafft eine räumliche Distanz zum öffentlichen Straßenraum.

Gerade diese Anordnung verleiht dem Anwesen seinen besonderen Charakter. Während Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und das Stadtzentrum bequem zu Fuß erreichbar sind, liegt das Haus selbst abseits des unmittelbaren Straßenverkehrs.

Die zurückversetzte Position, die umgebende Bebauung und die gewachsenen Grünstrukturen schaffen ein angenehm geschütztes Wohnumfeld. Die beiden Gartenbereiche ergänzen diese Situation um private Freiflächen und verstärken den Eindruck eines eigenständigen Rückzugsortes innerhalb der Stadt.

Eine Lage, die zwei Qualitäten miteinander verbindet, die im städtischen Umfeld selten selbstverständlich sind: kurze Wege in das Zentrum und ein Zuhause mit spürbarem Abstand zum Straßenraum.

Architektur mit Charakter – klassische Räume und großzügige Proportionen

Die Architektur bewahrt wesentliche Merkmale ihrer Entstehungszeit. Hohe Fenster, helle Wandflächen, klassische Türrahmungen und großzügig proportionierte Räume prägen das Erscheinungsbild der Hauptwohnebene.

Die Räume vermitteln jene Offenheit, die für historische Wohnhäuser dieser Bauperiode charakteristisch ist. Breite Fensterflächen sorgen für natürliches Licht und schaffen abwechslungsreiche Blickbeziehungen in die begrünten Außenbereiche und die gewachsene Nachbarschaft.

Holzböden, klassische Deckenabschlüsse und teilweise erhaltene architektonische Details unterstreichen die ursprüngliche Identität des Hauses. Die überwiegend zurückhaltende Farbgestaltung lässt den Räumen bewusst ihre Wirkung und schafft eine gute Grundlage für unterschiedliche Einrichtungskonzepte.

Besonders die größeren Zimmer bieten ein Raumgefühl, das sowohl einer anspruchsvollen privaten Wohnnutzung als auch repräsentativen beruflichen Tätigkeiten entgegenkommt.

Die vorhandene Struktur ermöglicht es, einzelne Bereiche unterschiedlich zu organisieren, ohne den Charakter des gesamten Gebäudes aus dem Blick zu verlieren.

Wohnen mit Freiraum – großzügige Zimmer und flexible Raumfolgen

Im Hauptgeschoss entfaltet das Haus seine klassische Wohnqualität.

Mehrere großzügige Zimmer, ein heller Eingangs- und Erschließungsbereich sowie ergänzende Sanitär- und Nebenräume bilden eine vielseitige Raumfolge. Die Fenster sind überwiegend zu den begrünten Außenbereichen orientiert und verleihen den Innenräumen eine angenehme Helligkeit.

Die Größe und Anordnung der Zimmer schaffen Möglichkeiten für eine großzügige Wohnung mit mehreren Wohn- und Schlafbereichen. Ebenso lässt sich die Raumstruktur für unterschiedliche Arbeits- und Besprechungsbereiche denken.

Die vorhandenen Holzböden und klassischen Türdetails verleihen den Räumen eine wohnliche Atmosphäre. Gleichzeitig bietet die klare Architektur eine geeignete Grundlage für eine behutsame Modernisierung, bei der historische Elemente erhalten und mit zeitgemäßer Ausstattung kombiniert werden können.

Die Verbindung aus Raumhöhe, natürlichem Licht und flexiblen Grundrissen gehört zu den wesentlichen Qualitäten dieser Liegenschaft.

Das Dachgeschoss – ein eigenständiger Wohncharakter mit Terrasse

Eine besondere Atmosphäre eröffnet sich unter der Dachlandschaft.

Der Ausbau aus dem Jahr 1990 verbindet großzügige Räume mit sichtbaren Holzkonstruktionen, geneigten Dachflächen und Dachflächenfenstern. Die offen geführten Holzbalken verleihen dem Dachgeschoss einen warmen, individuellen Charakter.

Holzböden und die abwechslungsreiche Raumgeometrie schaffen ein Wohnambiente, das sich deutlich von den klassischen Zimmern der darunterliegenden Ebenen unterscheidet.

Ein markantes Gestaltungselement ist der traditionelle Kachelofen, der dem Raum einen besonderen architektonischen Akzent verleiht.

Ein wesentlicher Vorzug dieser Ebene ist die großzügige Dachterrasse. Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie und eröffnet einen weiten Blick über die Dächer Badens und die umliegende Landschaft.

Das Dachgeschoss bietet damit attraktive Voraussetzungen für einen eigenständigen privaten Wohnbereich, einen großzügigen Rückzugsort oder – bei entsprechender Planung und baurechtlicher Zulässigkeit – eine separate Wohneinheit.

Gerade die Verbindung aus historischem Dachraum, sichtbarer Holzkonstruktion und privater Freifläche verleiht dieser Ebene einen besonderen Stellenwert.

Das Souterrain – vielseitige Räume mit eigenem Potenzial

Auch das Souterrain verfügt über eine bemerkenswerte Raumstruktur.

Mehrere Zimmer, ergänzende Nebenbereiche und die vorhandene Erschließung eröffnen unterschiedliche Möglichkeiten der Nutzung. Die Räume verfügen teilweise über natürliches Licht und bieten zusätzliche Flächen für Wohnen, Arbeiten oder persönliche Interessen.

Die Raumaufteilung lässt eine funktionale Trennung einzelner Bereiche erkennen. Dies kann insbesondere für Käufer interessant sein, die private Wohnräume mit einem beruflichen Tätigkeitsbereich verbinden möchten.

Denkbar sind beispielsweise Arbeits- und Besprechungsräume, ein Atelier, eine Beratungspraxis oder ergänzende Aufenthaltsbereiche.

Welche Räume als eigenständige Wohn- oder Gewerbeeinheiten genutzt werden können, hängt von den jeweiligen baurechtlichen und technischen Voraussetzungen ab.

Insgesamt erweitert das Souterrain die Möglichkeiten des Hauses deutlich und bildet einen wichtigen Bestandteil seiner vielseitigen Nutzungsstruktur.

Zwei Gartenbereiche – geschützte Freiräume im Stadtgebiet

Die Außenbereiche sind ein wesentlicher Bestandteil der besonderen Wohnqualität dieser Liegenschaft.

Auf dem rund 522 m² großen Grundstück verteilen sich zwei Gartenbereiche mit insgesamt rund 380 m². Gewachsene Bäume, Grünflächen und unterschiedliche Aufenthaltszonen verleihen dem Anwesen eine natürliche, über die Jahre gewachsene Atmosphäre.

Die zurückversetzte Position des Gebäudes kommt dabei besonders zur Geltung. Anders als bei unmittelbar straßenseitig gelegenen Stadthäusern entsteht hier ein geschütztes Gartenumfeld, das sich angenehm vom öffentlichen Straßenraum abhebt.

Die Bepflanzung schafft einen reizvollen Kontrast zur klassisch gegliederten Fassade. Schmale Gartenwege erschließen die unterschiedlichen Bereiche und verleihen den Freiflächen ihren individuellen Charakter.

Der im Jahr 2013 errichtete Zubau schafft eine zusätzliche Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Die angrenzende Terrasse bietet Platz für einen Essbereich im Freien oder eine großzügige Sitzgruppe mit Blick ins Grüne.

Ergänzt wird das Freiflächenangebot durch die Dachterrasse, die sich deutlich vom geschützten Gartenbereich unterscheidet und eine offenere Perspektive über die Umgebung ermöglicht.

Gerade das Zusammenspiel aus zwei Gartenbereichen, ebenerdiger Terrasse und Dachterrasse eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten für private Freiräume.

Auch bei einer künftigen Entwicklung mehrerer Einheiten könnte die vorhandene Außenraumstruktur – vorbehaltlich entsprechender Planung – eine attraktive Grundlage für individuell zugeordnete Garten- und Terrassenbereiche bilden.

Historische Bausubstanz und technische Ausstattung

Das Gebäude wurde 1904 in massiver Ziegelbauweise errichtet. Der Dachgeschossausbau erfolgte 1990, der Zubau mit Terrasse im Jahr 2013.

Die Wärmeversorgung umfasst eine Gasheizung sowie eine elektrische beziehungsweise wärmepumpengestützte Heiztechnik. Ergänzend verfügt die Liegenschaft über eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2013 mit Wechselrichter.

Die vorhandene Ausstattung umfasst unterschiedliche Bodenbeläge, darunter Parkett, Laminat, Fliesen und Teppichböden, sowie Küchen- und Sanitärbereiche.

Die verschiedenen Bau- und Ausbauepochen sind innerhalb des Gebäudes nachvollziehbar und verleihen den einzelnen Bereichen ihren jeweils eigenen Charakter.

Für künftige Eigentümer bietet die bestehende Bausubstanz eine interessante Grundlage, um historische Gestaltungselemente zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäße Wohn- und Nutzungskonzepte umzusetzen.

Zwei Perspektiven. Eine Liegenschaft.

01 | Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Die vorhandene Raumstruktur eröffnet interessante Möglichkeiten für Käufer, die privaten Wohnkomfort mit beruflicher Tätigkeit verbinden möchten.

Großzügige Wohnbereiche können mit separaten Arbeits-, Beratungs- oder Praxisräumen kombiniert werden. Insbesondere für selbstständig Tätige, Freiberufler oder kleinere Unternehmen kann die räumliche Verbindung von Wohnen und Arbeiten einen besonderen

Mehrwert schaffen.

Vorstellbar sind beispielsweise eine Ordination, eine therapeutische oder beratende Praxis, ein Büro, eine Kanzlei oder ein Atelier.

Die großzügigen Zimmer, die natürliche Belichtung und die unterschiedlichen Geschossebenen bieten eine gute Ausgangsbasis für die Planung einer funktionalen Trennung zwischen privaten und beruflich genutzten Bereichen.

Auch die Kombination mehrerer Wohnungen mit einer ergänzenden Büro- oder Praxiseinheit stellt eine interessante Entwicklungsperspektive dar.

Die zurückversetzte Situierung schafft dabei eine interessante Ausgangslage: Ein beruflicher Nutzungsbereich könnte in ein ruhiges, vom unmittelbaren Straßenverkehr abgerücktes Umfeld eingebettet werden, während die privaten Wohnbereiche auf den weiteren Ebenen ihren eigenständigen Charakter behalten.

Die konkrete Umsetzung und die Anzahl eigenständiger Einheiten sind im Zuge der Planung und baubehördlichen Abstimmung festzulegen. Dabei sind insbesondere die Anforderungen an Zugänglichkeit, Barrierefreiheit und die jeweilige Nutzung zu berücksichtigen.

02 | Entwicklung eines Wohnprojekts im Bestand

Neben der Eigennutzung bietet das Gebäude auch für Projektentwickler und Investoren eine interessante Ausgangslage.

Die bestehende Geschossstruktur, die großzügigen Räume und die unterschiedlichen Außenflächen eröffnen Möglichkeiten für die Entwicklung mehrerer Wohneinheiten.

Die historische Fassade könnte dabei als charakteristisches Element erhalten bleiben, während die Innenbereiche im Rahmen eines abgestimmten Planungskonzepts neu organisiert und zeitgemäß ausgestattet werden.

Besonders reizvoll erscheint eine Kombination aus klassischen Altbauwohnungen im Hauptgeschoss, individuellen Wohneinheiten im Souterrain – soweit baurechtlich zulässig – und einer Dachgeschosswohnung mit privater Terrasse.

Auch die besondere Grundstückssituierung eröffnet reizvolle Perspektiven für eine künftige Entwicklung. Die von der Straße zurückversetzte, geschützte Lage, die über eine grundbücherlich eingetragene Dienstbarkeit gesicherte Erschließung sowie die beiden Gartenbereiche schaffen attraktive Voraussetzungen für die Gestaltung eines kleinen, privaten Wohnensembles mit individuellem Charakter und hoher Aufenthaltsqualität.

Die vorhandene Bausubstanz und die bereits vorgenommenen Erweiterungen schaffen eine

Grundlage für die Prüfung unterschiedlicher Entwicklungsansätze.

Eine konkrete Projektierung erfordert die Abstimmung von Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen, Baukonsens, Erschließung, Belichtung, Stellplatzbedarf und den technischen Anforderungen an eigenständige Wohneinheiten.

Für Käufer mit entsprechender Entwicklungserfahrung eröffnet sich damit die Möglichkeit, ein historisches Gebäude mit einer neuen Nutzungsperspektive zu verbinden.

Baden – Lebensqualität zwischen Stadt, Kultur und Natur

Baden zählt zu den traditionsreichsten Wohnstandorten südlich von Wien.

Die Stadt verbindet historische Architektur, eine lebendige Innenstadt und ein vielseitiges kulturelles Angebot mit der Nähe zu den Grün- und Erholungsräumen des Wienerwaldes.

Die Liegenschaft befindet sich in einem gewachsenen Stadtgebiet, nur wenige Gehminuten vom Josefsplatz und der Badener Innenstadt entfernt.

Besonders hervorzuheben ist dabei ihre zurückversetzte Position innerhalb des Grundstücks. Während die zentrale Lage kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, medizinischer Versorgung und öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglicht, befindet sich das Haus selbst in einem vom unmittelbaren Straßenraum abgerückten Umfeld.

Diese Verbindung aus städtischer Erreichbarkeit und geschützter Wohnatmosphäre zählt zu den besonderen Qualitäten der Adresse.

Der Bahnhof Baden und die Badner Bahn sind gut erreichbar und bieten attraktive Verbindungen in Richtung Wien und innerhalb der Region.

Auch die Badener Innenstadt mit ihren Geschäften, Gastronomiebetrieben und kulturellen Einrichtungen liegt in bequemer Gehweite.

Die Lage eignet sich damit sowohl für dauerhaftes Wohnen als auch für berufliche Nutzungen, bei denen eine gute Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Klienten oder Patienten von Bedeutung ist.

Eine Immobilie mit mehreren Zukunftsperspektiven

Dieses historische Stadthaus vereint Eigenschaften, die gerade in ihrer Kombination besonders interessant sind: eine gewachsene Bausubstanz aus dem Jahr 1904, großzügige Raumproportionen, einen ausgebauten Dachbereich mit Terrasse, zwei Gartenbereiche und eine vielseitige Geschossstruktur.

Hinzu kommt eine Grundstückssituierung, die dem Anwesen einen eigenständigen Charakter

verleiht. Über einen Zugangsweg von der Straße erschlossen, liegt das Gebäude zurückversetzt im Grundstücksinneren und verbindet die Nähe zur Innenstadt mit einem geschützten Wohnumfeld.

Für Eigennutzer eröffnet sich die Möglichkeit, großzügiges Wohnen mit persönlichen oder beruflichen Interessen zu verbinden.

Für Investoren und Projektentwickler liegt der besondere Reiz in der Neuorganisation der bestehenden Flächen und der Entwicklung eines individuellen Wohnkonzepts.

Ein historisches Stadthaus mit Charakter, geschützter Gartenlage und vielseitigen Entwicklungsperspektiven – nur wenige Gehminuten vom Zentrum Badens entfernt.

Kaufpreis: EUR 826.500,–

Für weiterführende Objektunterlagen, die Analyse möglicher Nutzungskonzepte und eine persönliche Besichtigung steht Ihnen **VIEMMO Real Estate** gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Liegenschaft und ihre unterschiedlichen Perspektiven persönlich vorzustellen.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap