Sanierungsbedürftiges Eckreihenhaus auf Eigengrund | 279 m² Grundstück



Objektnummer: 2147/74

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1976
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,76 m²
Nutzfläche:	132,36 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Keller:	42,60 m²
Heizwärmebedarf:	F 216,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	369.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martina Willmann

Martina Willmann Immobilien
Volksheimgasse 9
2351 Wiener Neudorf

H +43 676 7277757













Objektbeschreibung

Eckreihenhaus auf Eigengrund mit 279 m² Grundstück – viel Potenzial und geringe laufende Fixkosten

Zum Verkauf gelangt ein Eckreihenhaus aus dem Jahr 1976 auf einem eigenen Grundstück mit ca. 279 m² Fläche. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 89,76 m² sowie eine Gesamtnutzfläche von rund 132 m² und bietet eine interessante Grundlage für alle, die ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten und modernisieren möchten.

Das Haus befindet sich in leichter Hanglage und ist derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Besonders hervorzuheben sind der ausgebaute Keller mit direktem Zugang zur Terrasse sowie die großzügige Raumaufteilung über drei Ebenen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Küche
- Separates WC
- Vorraum und Stiegenhaus

Obergeschoss:

- Zwei Schlafzimmer
- Ein Kabinett, ideal als Arbeits- oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Badewanne, WC, Handwaschbecken

Kellergeschoss:

- Großer, vielseitig nutzbarer Raum mit direktem Zugang zur Terrasse
- Sauna
- Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- Baujahr 1976
- Eckreihenhaus auf Eigengrund
- Grundstücksfläche ca. 279 m²
- Wohnfläche ca. 89,76 m²
- Gesamtnutzfläche ca. 132 m²
- Gastherme

Ein besonderer Vorteil sind die überschaubaren laufenden Fixkosten: Es gibt keine gemeinschaftliche Abrechnung für Müllgebühren, Grundsteuer oder Anschlüsse. Diese Kosten werden von jedem Eigentümer direkt und eigenständig getragen. Sämtliche Anschlüsse werden separat abgerechnet.

Lage & Infrastruktur:

Ruhige, grüne Wohnlage in Baden mit guter Infrastruktur. Die Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten ist rasch erreichbar. Bushaltestelle direkt vor der Türe, Bahnhof Baden sowie Badner Bahn gut erreichbar. Gute Anbindung an die A2. Vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten bieten unter anderem die Römertherme, das Sportcenter und der Kurpark Baden.

Fazit:

Ein Haus mit viel Gestaltungsspielraum, eigenem Grundstück und interessanter Raumaufteilung. Ideal für Käufer, die das Potenzial einer Immobilie erkennen und sich mit einer entsprechenden Modernisierung ein individuelles Zuhause schaffen möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap