Stadthaus in Weikersdorf Baden



Objektnummer: 311166

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eugengasse
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1911
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	257,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 236,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,33
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	261,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2























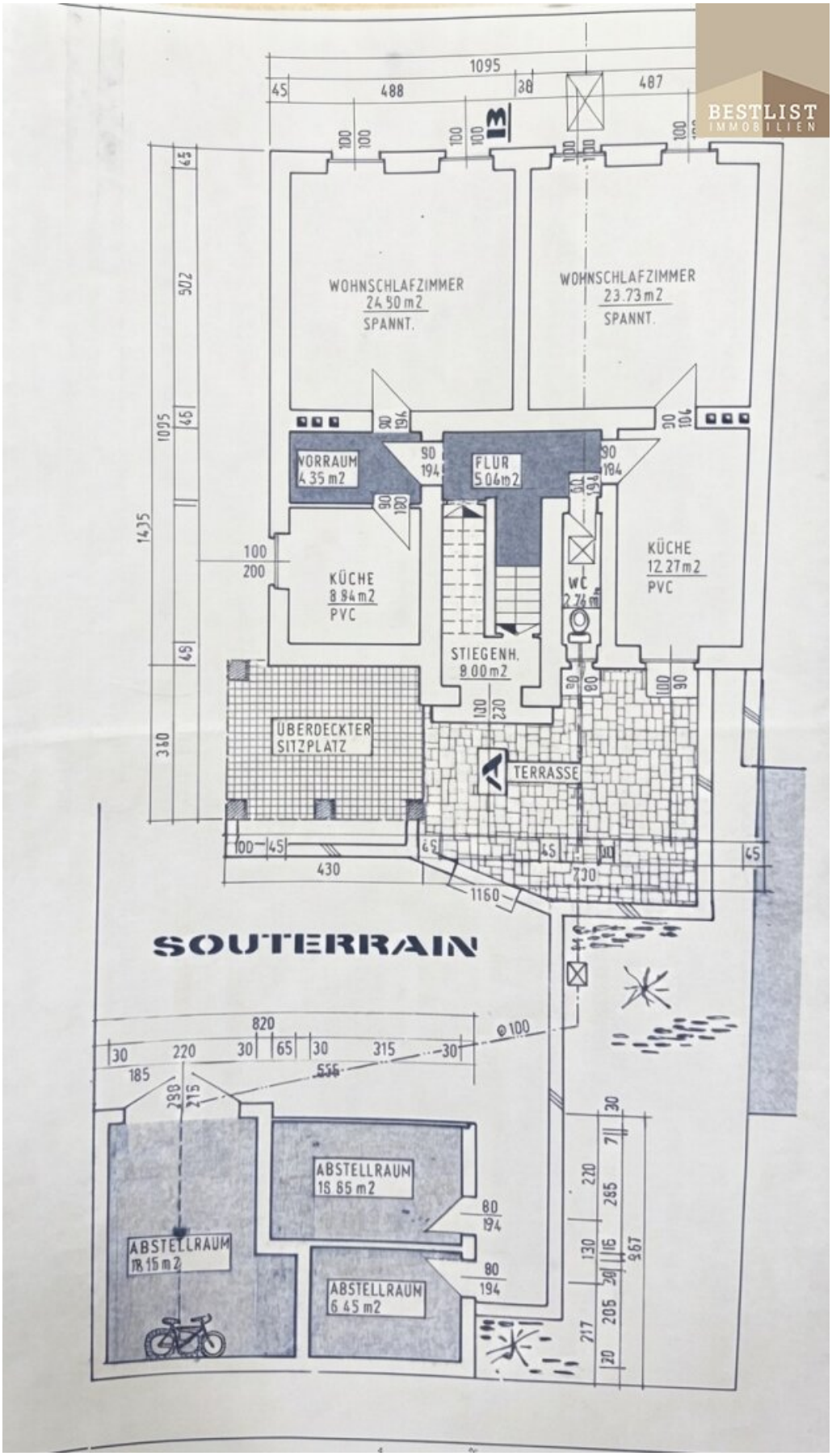




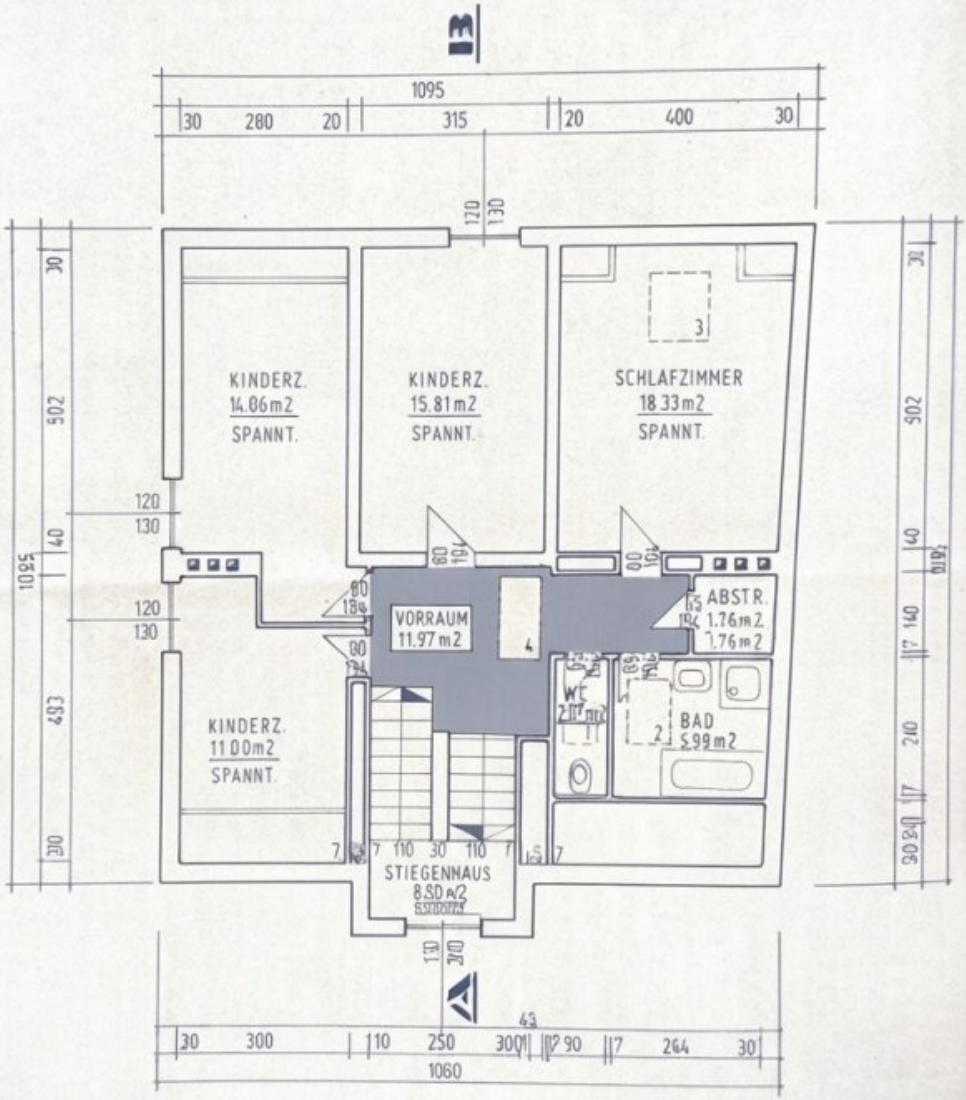





BESTLIST
IMMOBILIEN

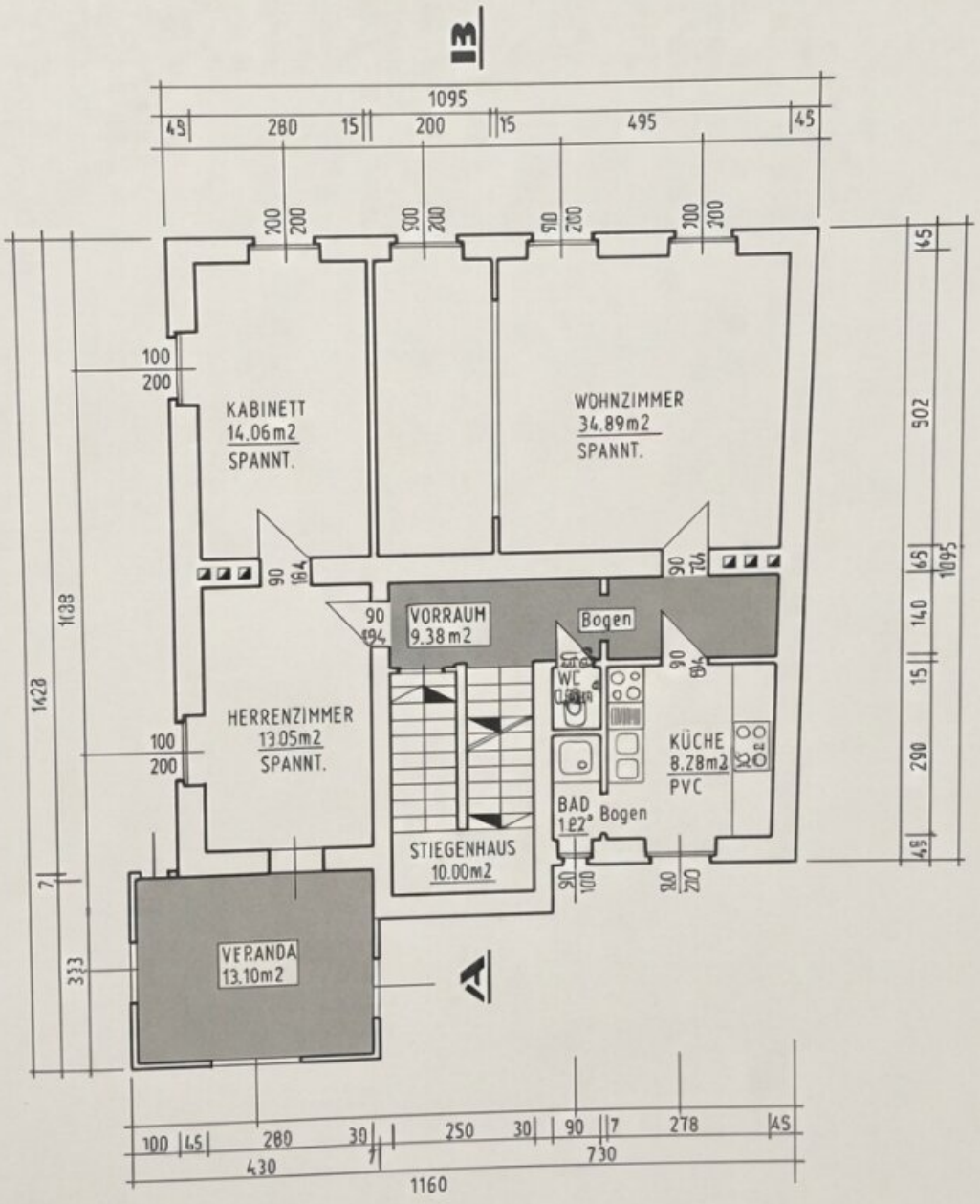

WOHNSCHLAFZIMMER
24.90 m2
SPANNT.
WOHNSCHLAFZIMMER
23.73 m2
SPANNT.
VORRAUM
4.35 m2
FLUR
5.04 m2
KÜCHE
8.94 m2
PVC
KÜCHE
12.27 m2
PVC
WC
2.74 m2
STIEGENH.
8.00 m2
ÜBERDECKTER
SITZPLATZ
TERRASSE
SOUTERRAIN
ABSTELLRAUM
18.65 m2
ABSTELLRAUM
18.15 m2
ABSTELLRAUM
6.45 m2
1095
488
487
1435
502
380
430
1160
820
556

DACHGESCHOSS



1	EVRISOL DACHSCHW. FENSTER	60 / 70
2	"	70 / 110
3	"	100 / 110
4	ROTO DACHTREPPE	70 / 160

HOCHPARTERRE



Objektbeschreibung

Ein Haus mit Geschichte und besonderem Charme – Jahrhundertwende-Flair in Baden-Weikersdorf

In einer der schönsten und ruhigsten Wohngegenden Badens, im begehrten Stadtteil Weikersdorf, befindet sich dieses charmante Jahrhundertwendehaus aus dem Jahr 1911. Eingebettet in ein gewachsenes Siedlungsgebiet mit herrlichem Altbaumbestand, vereint diese Liegenschaft historischen Charakter, großzügige Raumdimensionen und ein außergewöhnlich angenehmes Wohnumfeld.

Auf rund 258 m² Wohn- und Nutzfläche, verteilt auf Hochparterre, Dachgeschoss und Souterrain, eröffnet sich viel Platz für individuelle Wohnideen und unterschiedliche Lebenskonzepte. Besonders hervorzuheben sind die großzügige Raumgestaltung und die beeindruckende Raumhöhe von ca. 3,22 m im Hochparterre.

Raumaufteilung und Flächen:

Hochparterre – ca. 95,37 m²

- Vorraum: ca. 9,38 m²
- Wohnzimmer: ca. 34,89 m²
- Kabinett: ca. 14,06 m²
- Weiteres Zimmer: ca. 13,05 m²
- Küche: ca. 8,28 m²
- Badezimmer: ca. 1,62 m²
- Separates WC: ca. 0,99 m²
- Veranda: ca. 13,10 m²

Dachgeschoss – ca. 80,98 m²

- Vier Schlafzimmer: ca. 14,06 m², 15,81 m², 18,33 m² und 11,00 m²
- Zentraler Vorraum: ca. 11,97 m²
- Badezimmer: ca. 5,98 m²
- Separates WC: ca. 2,07 m²
- Abstellraum: ca. 1,76 m²

Souterrain – ca. 81,17 m²

- Zwei großzügige Räume 25,5m², 23,73m²
- Küche 8,94
- WC 2,24m²
- Flurbereich 9,39m²
- ein weiterer Raum mit 12,37m²

Weitere Ausstattungsmerkmale und Besonderheiten:

- Grundstücksfläche: ca. 419 m²
- Baujahr: 1911

- Umfassende Sanierung und Modernisierung im Jahr 1979
- ´2 Gasthermen
- Garage mit Einfahrtsbereich
- Gartenscheune
- Überdachter Sitzplatz
- Wunderschöner, gewachsener Garten mit Terrasse

Eine besondere Liegenschaft für Menschen, die den Charme klassischer Jahrhundertwendehäuser schätzen, großzügiges Wohnen lieben und die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend genießen möchten.

Hier verbindet sich die Geschichte eines Hauses mit dem Potenzial, einen ganz persönlichen Wohntraum in einer der begehrtesten Wohnlagen Badens zu verwirklichen.

[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 Ausdrucke 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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <6.750m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <250m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.750m
Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap