Zinshaus mit Entwicklungspotenzial in ausgezeichneter Badener Lage



Objektnummer: 17189

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

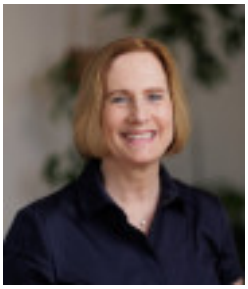
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1830
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	300,00 m²
Nutzfläche:	416,00 m²
Zimmer:	12
Bäder:	4
WC:	6
Garten:	1.150,00 m²
Keller:	39,90 m²
Kaufpreis:	850.000,00 €
Kaufpreis / m²:	591,51 €
Betriebskosten:	245,00 €
USt.:	24,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1


























SOUTERRAIN
PARTERRE
1.STOCK

PARTERRE



SOUTERRAIN

Objektbeschreibung

Dieses historische Zinshaus aus dem Jahr 1830 bietet Projektentwicklern und Investoren interessante Möglichkeiten zur Revitalisierung und baulichen Weiterentwicklung.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ausgezeichneten innerstädtischen Lage von Baden, nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt und über einen direkten Fußweg mit dem Doblhoffpark verbunden.

Objekt und Bestand:

Das L-förmige Gebäude besteht aus einem straßenseitigen Haupthaus und einem damit verbundenen Nebengebäude. Derzeit umfasst die Liegenschaft sechs stark sanierungsbedürftige Wohnungen. Das Gebäude ist teilweise unterkellert.

Die bestehende Struktur eröffnet verschiedene Möglichkeiten einer Neugestaltung und zeitgemäßen Nutzung.

Entwicklungsmöglichkeiten

Im Haupthaus bietet sich eine Neuorganisation des Bestandes mit der Schaffung von zwei großzügigen Wohneinheiten sowie einem vollständigen Dachgeschossausbau an.

Ergänzend dazu bestehen im Nebengebäude interessante Entwicklungsmöglichkeiten:

- Herstellung einer nicht einsehbaren Dachterrasse
- Schaffung einer zusätzlichen Gästewohnung
- Nutzung der Gewölberäume im Erdgeschoss als Weinkeller, Lager, Archiv oder ergänzende Nebenflächen
- Neugestaltung und funktionale Aufwertung der bestehenden Wohnflächen

Die Errichtung von Balkonen und Terrassen kann im Rahmen der baurechtlichen und gestalterischen Möglichkeiten geprüft werden.

Wesentliche Rahmenbedingungen:

- Die straßenseitige Fassade ist in ihrer bestehenden Gestaltung zu erhalten.
- Die Liegenschaft erfordert umfassende Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen.
- Ein zeitgemäßes Heizsystem ist herzustellen.
- Am Grundstück stehen keine Kfz-Abstellplätze zur Verfügung.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen Badens. Das Stadtzentrum ist in rund fünf Gehminuten erreichbar. Über einen Fußweg besteht eine direkte Verbindung zum Doblhoffpark.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen, Kindergärten, Römertherme und Strandbad.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch eine Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude sowie die Nähe zum Bahnhof Baden und zur Badener Bahn gewährleistet.

Standort Baden

Baden zählt zu den traditionsreichen Kur- und Kulturstädten Österreichs. Die Nähe zum Wienerwald, die zahlreichen Parkanlagen, das Rosarium sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot machen die Stadt zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort im Süden Wiens.

Eine interessante Gelegenheit für Investoren und Projektentwickler, einen historischen Gebäudebestand in gefragter Lage neu zu positionieren und nachhaltig aufzuwerten.

Für weitere Informationen, Pläne und eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Marianne Pargan

Akademische Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: +43 676 33 99 170

http://www.ringsmuth.at/

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap