

Inserat ID: 198277

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1200000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Christoph CHROMECEK

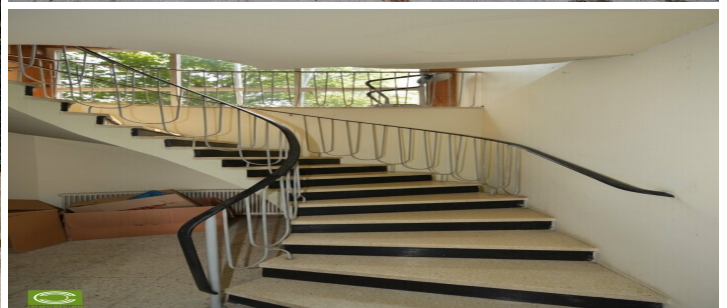
Tel: +43 664 139 29 00

chromecek@forliving.at

Wohnfläche: 285m²

Grundfläche: 1084m²

CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - BADEN - Großes, sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus am Mitterberg!



BADEN-MITTERBERG - Große, sanierungsbedürftige Einfamilienvilla in top Lage!

Diese sanierungsbedürftige Villa am Badener Mitterberg stellt aufgrund ihrer Lage und der Grundstückskonfiguration ein Projekt mit erheblichem Entwicklungspotenzial dar.

Hier sind die wichtigsten Eckdaten und eine Analyse der Bebauungsmöglichkeiten für 2026:

Objektübersicht

Lage: Baden-Mitterberg, unmittelbar am Kurpark mit Fernblick.
Bestand: Baujahr 1968, ca. 11 Zimmer, 3 Bäder, Doppelgarage.
Zustand: Stark sanierungsbedürftig (seit Jahren unbewohnt).
Grundstück: Ca. 1.084 m² (ca. 30 m Straßenfront x ca. 36 m Tiefe), leichte Hanglage.

Bebauungsbestimmungen (bei Neubau)

Falls eine Sanierung wirtschaftlich nicht rentabel ist, gelten laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Parameter:

Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW).
Wohneinheiten: Maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Bebauungsdichte: 25 % (ergibt eine maximale bebaubare Grundfläche von ca. 270 m²).
Bauweise: Offen (Gebäude muss Abstände zu allen Grundstücksgrenzen einhalten).
Bauklasse: I, II (Gebäudehöhe zwischen 5 m und 8 m möglich).

Potenzialanalyse

Sanierung: Erhalt des 60er-Jahre-Charmes mit moderner Technik. Die großzügige Zimmeranzahl eignet sich ideal für eine große Familie oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Neubau (Exklusiv-Villa): Die Errichtung eines Neubaus mit bis zu zwei Wohneinheiten ist je nach spezifischer NÖ Bauordnung sowie den Vorgaben etwaiger städtischen Baurichtlinien - Schutzzonen denkbar.

Wertfaktor Lage: Der Mitterberg zählt zu den absoluten Top-Adressen Badens. Die Kombination aus Waldrandnähe (Kurpark) und fußläufiger Erreichbarkeit des Zentrums sichert eine langfristige Wertbeständigkeit.

Fazit: Das Objekt ist primär für Bauträger oder private Investoren interessant, die die prominente Lage für ein hochwertiges Wohnprojekt nutzen möchten. Angesichts der Bauklasse II ist ein zweigeschossiger Bau mit zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss (je nach spezifischer NÖ Bauordnung sowie den Vorgaben etwaiger städtischen Baurichtlinien - Schutzzonen) denkbar. Jede Bauführung (Sanierung bzw. Abbruch und Neubau) muss vorab mit den zuständigen Behörden abgeklärt werden.

Nähere Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

C.CHROMECEK ... forliving.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <9.500m
Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m
Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat

<1.000mPolizei <1.000mPost <1.000mVerkehrBus <500mBahnhof
<1.000mAutobahnanschluss <4.500mStraßenbahn <1.000mFlughafen
<6.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1084m²

Wohnfläche: 285m²

Zimmer: 11

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 209m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 3.82m²

fgeeklasse: Fm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1200000€

Nebenkosten: 288.18€

Kontaktinformationen

Vorname: Christoph

Nachname: CHROMECEK

Tel.: +43 664 139 29 00

E-Mail: chromecek@forliving.at