



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 144603

erstellt am : 17.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1189000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 313 1657

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 200.2m²

Nutzfläche: 247.53m²

Grundfläche: 632m²

Stadthaus im Grünen



Modernes Stadthaus mit großzügigem Garten & Praxisräumlichkeiten im Erdgeschoss!

Objektbeschreibung: Zum Verkauf steht ein umfangreich saniert und ausgebauter ehemaliger Winzerhaus mit traditionsreicher Geschichte. Das Gebäude besteht aus dem Altbestand mit Baujahr 1927 und einer Raumhöhe von gut 3m und 102m² Wohnfläche, sowie dem Um- und Zubau aus dem Jahr 2005 sowie 2010. Diese Bereiche haben eine Gesamtfläche von 98m². Das Haus bietet somit viele Wohn und Nutzungsperspektiven und stellt eine perfekte Kombination aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten als zentrales Stadthaus dar.

Lage: Die Liegenschaft befindet sich 800 m östlich des Stadtzentrums (Pestsäule) in einer sehr begehrten Wohngegend, oberhalb der Bahnstrecke von Baden. Die ruhige Lage und das große Gartengrundstück bieten Ihnen eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Wohnfläche:

Erdgeschoss (94 m²): Der großzügig gestaltete, zentral positionierte Eingangsbereich (10,86 m²) führt in das Kaminwohnzimmer (49,78 m²) mit offener Küche und Küchenblock. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur großen Terrasse (28 m²) mit Grillplatz. Ebenso gelangt man von der Terrasse über ein Treppenhaus in den Gewölbekeller des Hauses (47,33 m²), welcher als Heizungsraum, aber auch als Saunaraum und Weinkeller genutzt wird.

Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein großer, separater Raum (23 m²), der sich sehr gut als gewerblicher Praxisraum eignet. Sogar ein kleiner Wartebereich und ein Gäste-WC sind vorhanden. Selbstverständlich kann dieser Raum auch als Homeoffice-Bereich oder als viertes Schlafzimmer Verwendung finden.

Obergeschoss (106 m²): Das Obergeschoss bietet Familien mit zwei Kindern durch zwei getrennte Bäder und drei Schlafzimmer ideale Voraussetzungen. Zwei Kinderzimmer (je 19,25 m²) und ein überaus großzügiges Elternschlafzimmer (39,90 m²) mit Blick in den Garten und integriertem, luxuriösen Badezimmer (8,40 m²) bieten ausreichend Ruhe und Privatsphäre. Insbesondere das offene Badezimmerkonzept im Elternschlafzimmer ist ein Highlight: Eine bodengleiche, große Dusche, eine Luxus-Wanne und ein Doppelwaschbecken sorgen für pure Entspannung.

Dachboden: Der Dachboden wird derzeit als Rohdachboden und Lagerfläche genutzt, bietet jedoch großes Potenzial, in ein zusätzliches Stockwerk oder weiteren Wohnraum umgewandelt zu werden.

Garten: Der großzügige Garten ist ein weiteres Highlight dieses Objekts und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich eine Gartenhütte. Der weitläufige Garten ist weitgehend uneinsichtig und durch teils blickdichte, romantisch begrünte Mauern sowie eingezäunt Begrenzungen geschützt.

Weitere Informationen:

Baujahr: 1927 (Altbestand), Um- und Zubau 2005 & 2010

bis zu 4 Schlafzimmer

2 getrennte Bäder mit Fußbodenheizung

Waschküche mit Abstellraum 8,16m²

Holzterrasse: 28 m²

Büro- oder Praxismöglichkeiten: 23 m² zzgl. Wartebereich und Gäste-WC für Klienten oder Patienten

Elternschlafzimmer auf insgesamt 48m², mit offenem Badezimmer

ca. 350m² uneinsichtiger Garten mit viel Rasen und Wiesenfläche, Strauch und Altbaumbestand, Gartenhütte für notwendige Gartengeräte

Großer Gewölbekeller (ca. 50 m²), inklusive Sauna

Rohdachboden mit Ausbaupotenzial

Ruhige und begehrte Lage oberhalb der Bahnstrecke: 10 Gehminuten ins Zentrum, 5 Gehminuten zum Bahnhof Baden

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht mich zu kontaktieren, ich erzähle Ihnen mehr, und zeige Ihnen das Haus bei einer persönlichen Besichtigungstermin!

Hausgeschichte

Ein Haus zwischen Weinbau und Stadtkultur

In Baden bei Wien, befindet sich ein heute als Stadthaus genutztes Wohngebäude, das ursprünglich im Jahr 1927 errichtet wurde. Der Bau erfolgte im Auftrag des Ehepaares Johann und Maria Freisinger, deren Namen noch heute mit der Entstehungsgeschichte des Hauses verbunden sind.

Geplant und durchgeführt wurde der Bau durch den damaligen Stadtbaumeister W. König, der für seine solide und traditionsverbundene Bauweise bekannt war. Die Pläne sahen ein Wohnhaus mit einem angebauten Presshaus vor ? ein funktionales Nebengebäude zur Weinverarbeitung, das eine eigene Weinpresse beherbergte. Diese Form der kombinierten Nutzung ? Wohnen und Landwirtschaft ? war zu jener Zeit in Baden durchaus üblich, insbesondere in einer Region, die vom Weinbau geprägt war.

Das Presshaus war direkt an das Wohnhaus angebaut und zeugte vom damals noch lebendigen Nebenerwerbsweinbau innerhalb des Stadtgebiets. Heute ist das Nebengebäude nicht mehr erhalten, doch der ursprüngliche Gewölbekeller ? vermutlich zur Lagerung des Weins genutzt ? ist bis heute erhalten geblieben und verleiht dem Haus einen besonderen historischen Charme.

Im Laufe der Jahrzehnte hat sich das Gebäude ? wie viele Bauten dieser Zeit ? funktional und stilistisch gewandelt. Aus dem einstigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude ist ein klassisches Stadthaus geworden, das mit seiner Geschichte die Verbindung zwischen städtischer Entwicklung und bäuerlicher Kultur erzählt.

Unser nachhaltiger Denkanatz 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 zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH, FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11. 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.

Eckdaten

Grundfläche: 632m²

Wohnfläche: 200.2m²

Nutzfläche: 247.53m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage,Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 131m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.97m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1189000€

Nebenkosten: 110€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 313 1657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo