

Inserat ID: 133847

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Kauf

Gesamtkosten:1188000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 265m² Nutzfläche: 430m² Grundfläche: 955m² erstellt am: 09.03.2025

Kontaktinformationen:

Roland Prohaska

Tel: 0676 89 85 44 200

prohaska@badura-immobilien.at

Stadtvilla in erstklassiger Lage, mit Potenzial zur Mehrfamiliennutzung.



Bestandsfreies Generationenhaus ? 3 Eigenständige Wohneinheiten für vielseitige Nutzung!

Selten aber doch, kommen solch rare Immobilien auf den Markt. Aufgrund der Ausstattungsmerkmale, dem Raumangebot und der Grundstücksgröße inmitten des Stadtgebiets,

kann man getrost von einer Rarität sprechen. Die Liegenschaft befindet sich in angenehmer, ruhiger Wohnlage im Stadtgebiet von Baden bei Wien.

Renovierungen wurden über die Jahre laufend vorgenommen. Die letzten größeren Sanierungen gehen auf die Jahre 2018-2021 zurück.

Im Zuge dessen wurde das Dach inkl. Dachstuhl komplett erneuert, sowie sanitäre und elektrische Sanierungen vorgenommen. Auch die Sanierung der Fassade geht auf diesen Zeitraum zurück.

Zeitgleich wurde auch der moderne Zubau mit ebenem Zugang in den Garten mit Poolanlage errichtet. Das Gebäude ist dahingehend angelegt, zumindest zwei Wohneinheiten zu bilden. Über einen zentralen Eingangsbereich gelangt man in 2 Wohneinheiten, wobei die erste Wohneinheit mit dem Zubau und Zugang zum Garten generalsaniert und modernisiert wurde. Die Ausbauvariante " Wohnen und Arbeiten " ist ebenfalls realisierbar. Entsprechende Planzeichungen liegen vor.

Der Garten ist gepflegt und verfügt neben dem Pool auch über ein praktisches Gartenhaus.

Die zweite Wohneinheit befindet sich linker Hand und verfügt im Erdgeschoß über eine ca. 23m² große Wohnküche, sowie ein WC. Über eine separate Holztreppe gelangt man in das Obergeschoß dieser Einheit, wo sich zwei weitere Wohnräume mit 18 bzw. 13m² Größe befinden.

Über die zentrale Stiege gelangt man ebenfalls ins Obergeschoß, allerdings in einen Trakt abseits der zweiten Wohneinheit.

Hier befindet sich der Zugang zu einer weiteren Wohnung, die bis vor kurzem vermietet war (nicht saniert). Diese besteht aus Vorraum, Bad mit WC, Küche und zwei Wohnräumen (14 und 25m²) im Gesamtausmaß von ca. 56m². Dieser Bereich ist im Begehvideo nicht erfasst, da die Wohneinheit zum Zeitpunkt der Erstellung vermietet war.

Zusammenfassend ergibt sich die Möglichkeit für drei getrennte Wohnbereiche.

Fordern Sie jetzt unverbindlich das aussagekräftige Exposé mit zahlreichen Fotos an!

Sofortinfo und/oder Terminvereinbarung

Roland Prohaska: 0676 898 544 200>Mail: prohaska@badura-immobilien.at
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt
& propertie tit ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt
& propertie tit ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt
& propertie tit ist amp;lt;1.500mKrankenhaus
& propertie tit ist amp;lt;500mKindergarten & propertie tit ist amp;lt;500mKindergarten & propertie tit ist amp;lt;1.000mHöhere
Schule & propertie tit ist amp;lt;1.000mHöhere
& propertie tit ist amp;lt;2.000mHöhere
& propertie tit ist amp;

Eckdaten

Grundfläche: 955m² Wohnfläche: 265m² Nutzfläche: 430m²

Zimmer: 8 Bäder: 3 Nutzungsart: Haus Heizungsart: Etage Befeuerung: Gas, hwbwert: 48.2m² hwbklasse: Bm² fgeewert: 0.88m² fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1188000€

Kontaktinformationen

Vorname: Roland

Nachname: Prohaska Tel:: 0676 89 85 44 200

E-Mail: prohaska@badura-immobilien.at