

Inserat ID: 133847

erstellt am : 09.03.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1188000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 265m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 430m<sup>2</sup>

Grundfläche: 955m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Roland Prohaska

Tel: 0676 89 85 44 200

prohaska@vindobona-badura.at

**Stadtvilla in erstklassiger Lage, mit Potenzial zur Mehrfamilien Nutzung.**



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 Planzeichnungen 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. 23m<sup>2</sup> große Wohnküche, sowie ein WC. Über eine separate Holztreppe gelangt man in das Obergeschoß dieser Einheit, wo sich zwei weitere Wohnräume mit 18 bzw. 13m<sup>2</sup> 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 Vorräum, Bad mit WC, Küche und zwei Wohnräumen (14 und 25m<sup>2</sup>) im Gesamtausmaß von ca. 56m<sup>2</sup>. 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 &gt; Mail: prohaska@badura-immobilien.at  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernung Gesundheit Arzt  
&lt;1.000m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus  
&lt;3.000m Kinder & Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;1.000m Höhere Schule &lt;9.000m Universität &lt;9.000m Nahversorgung Supermarkt  
&lt;1.000m Bäckerei &lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;6.500m Sonstige Bank  
&lt;500m Geldautomat &lt;500m Post &lt;500m Polizei &lt;2.000m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;1.500m Autobahnanschluss &lt;4.000m Straßenbahn &lt;1.500m Flughafen &lt;5.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 955m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 265m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 430m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 48.2m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.88m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1188000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Roland

Nachname: Prohaska

Tel:: 0676 89 85 44 200

E-Mail: prohaska@vindobona-badura.at