



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213242

erstellt am : 28.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 649000€

Straße: Rathgasse

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 31 31 657

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 123.64m²

Nutzfläche: 200.74m²

Grundfläche: 787m²

Charmantes Stadthaus in Baden ? ruhige Lage mit großem Garten & Entwicklungspotenzial



Zum Verkauf steht ein charaktervolles Stadthaus aus 1907 mit 787 m² Grund im alten Stadtteil Leesdorf in Baden bei Wien. Die Liegenschaft befindet sich in einer verkehrsberuhigten Seitengasse in geschlossener Bauweise, umgeben von gepflegten Altbauten und weitläufigen Gärten.

Die Lage überzeugt: Nur ca. 600 m vom Bahnhof Baden sowie dem Krankenhaus Baden entfernt ?

ideale Infrastruktur bei gleichzeitig ruhigem Wohnen.

Das Haus hat eine Nord- (Straßenseite) und Südausrichtung (Garten) und verfügt über einen zentralen, wunderschönen Eingang, der aktuell zwei Wohneinheiten trennt:

Westliche Wohneinheit (ca. 86 m², EG + Souterrain):

4,5-Zimmer-Wohnung

Küche und Esszimmer, großes Wohnzimmer mit Pelletskamin

Wendeltreppe ins Souterrain (Einbau 2003)

Souterrain mit Schlafzimmer, Bad und einem weiteren Zimmer (inkl. Gastherme)

Beheizung über Gastherme und Radiatoren

Östliche Wohneinheit (ca. 37,5 m², EG):

1-Zimmer-Wohnung mit separatem Küchenraum

Eigene Beheizung über Elektroheizkörper

Zugang zum Dachboden

Der Dachboden (ca. 139 m²) ist aktuell unausgebaut, der Dachstuhl jedoch in sehr gutem Zustand ? bietet erhebliches Ausbaupotenzial.

Das Souterrain ist teilweise ausgebaut:

Westliche Bereich vollwertig genutzt

Östlicher Bereich als Keller (ca. 60 m²) mit gemütlichem Stüberl (ca. 24 m²) und Holzofen

Der großzügige Garten mit Altbaumbestand bietet viel Privatsphäre und Entwicklungspotenzial sowie einen schönen Ausblick auf die gepflegten Nachbargärten.

Zustand & Entwicklungsmöglichkeiten:

Dem Alter entsprechend besteht punktuell Verbesserungsbedarf, insbesondere im Bereich des Souterrains (leichte Feuchtigkeit). Gleichzeitig eröffnet dies die Chance, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Moderne Heizsysteme sowie thermische Sanierungen sind umsetzbar. Ein Fernwärmeanschluss ist bereits in der Straße vorhanden und kann bei Bedarf genutzt werden.

Die Liegenschaft eignet sich ideal für Eigennutzung mit Vermietung, Mehrgenerationenwohnen oder als Projekt mit Ausbaupotenzial.

Highlights

Ruhige Lage im Altbauviertel von Baden (Leesdorf)

Nur ca. 5 Gehminuten zum Bahnhof Baden & Krankenhaus Baden

Grundstück ca. 787 m² mit großem, grünem Garten

Zwei getrennte Wohneinheiten (4-Zimmer + 1-Zimmer)

Zentrale Erschließung ? flexible Nutzung möglich

Unausgebauter Dachboden (ca. 139 m²) mit großem Potenzial

Südseitige Gartenausrichtung ? geeignet für PV (auch im Ensembleschutz im Bereich der von der Straße nicht sichtbaren Dachfläche, nach Bewilligung möglich)

Fernwärmeanschluss in der Straße vorhanden (Fernwärmekarte Baden: <https://baden.msgis.net/>)

Teilweise ausgebautes Souterrain inkl. Kellerstüberl

Ideal für Wohnen & Vermieten oder Mehrgenerationenlösung

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Unser nachhaltiger Denkansatz 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 oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
<500m Apotheke <500m Klinik <1.750m Krankenhaus <500m Kinder
& Schulen
Schule <250m Kindergarten <250m Höhere Schule
<8.500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei <250m Einkaufszentrum
<4.250m Sonstige
Bank <250m Geldautomat <250m Polizei <1.000m Post
<500m Verkehr
Bus <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss
<2.750m Straßenbahn <250m Flughafen <4.250m Angaben Entfernung Luftlinie
/ Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 787m²

Wohnfläche: 123.64m²

Nutzfläche: 200.74m²

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Etage

hwbwert: 55.86m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 3.75m²

fgeeklasse: Fm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 649000€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 31 31 657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo