



Insertat ID: 32462

erstellt am : 28.12.2023

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 490000€

Straße: Elisabethstraße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Florian Stift

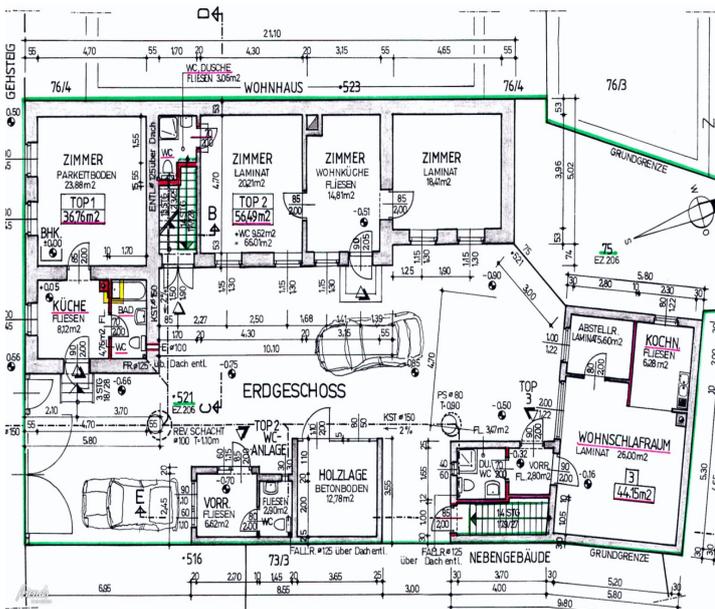
Tel: 02252 25 28 28

anfrage@friends-immobilien.at

Wohnfläche: 137.4m<sup>2</sup>

Grundfläche: 516m<sup>2</sup>

## Grundstück mit Altbestand - Baden bei Wien



Zum Verkauf gelangt diese Liegenschaft auf einem ca. 516m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Lage von Baden!

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit drei Wohneinheiten, welche sich wie folgt aufteilen:

Wohneinheit 1 ca. 36,76m<sup>2</sup>

1 Zimmer

Küche  
Badezimmer mit WC

Wohneinheit 2 ca. 56,49m<sup>2</sup>

2 Zimmer  
Wohnküche  
Badezimmer mit WC

Wohneinheit 3 ca. 44,15m<sup>2</sup>

1 Zimmer  
Vorraum  
Küche  
Badezimmer mit WC  
Abstellraum  
Keller

Außenanlage

Einfahrt  
Abstellraum  
Garten  
Gerätehütte  
Zugang zu Weilburgstraße

Ein Neubau oder eine weitere Bebauung der Liegenschaft ist möglich:

Bebauungsbestimmungen: 50% Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, Bauklasse I,II, BW

Lage und Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, die wichtigsten kulturellen Einrichtungen sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken und vieles mehr. Diese Wohnung ist nur wenige Minuten vom Josefsplatz in Baden entfernt. Anbindungen in Richtung Wien, Wiener Neustadt und regionale Verbindungen zu Vororten erreichen Sie ebenfalls in nur wenigen Minuten. Die Autobahn A2 ist in wenigen Autominuten erreichbar.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;250m Apotheke &lt;750m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;2.500m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Höhere Schule  
&lt;9.250m Universität &lt;9.250m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;750m Bäckerei  
&lt;750m Einkaufszentrum &lt;6.000m Sonstige  
Bank &lt;500m Geldautomat  
&lt;500m Polizei &lt;1.250m Post &lt;750m Verkehr  
Bus &lt;250m Bahnhof  
&lt;1.000m Autobahnanschluss &lt;3.750m Straßenbahn &lt;1.000m Flughafen  
&lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 516m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 137.4m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

Zimmer: 5

hwbwert: 325.6m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Gm<sup>2</sup>  
fgeewert: 3.78m<sup>2</sup>  
fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 490000€  
Nebenkosten: 171€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian  
Nachname: Stift  
Tel.: 02252 25 28 28  
E-Mail: [anfrage@friends-immobilien.at](mailto:anfrage@friends-immobilien.at)