

## Liegenschaft mit Potential in toller Lage von Baden



**Objektnummer: 518**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 325,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,78
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



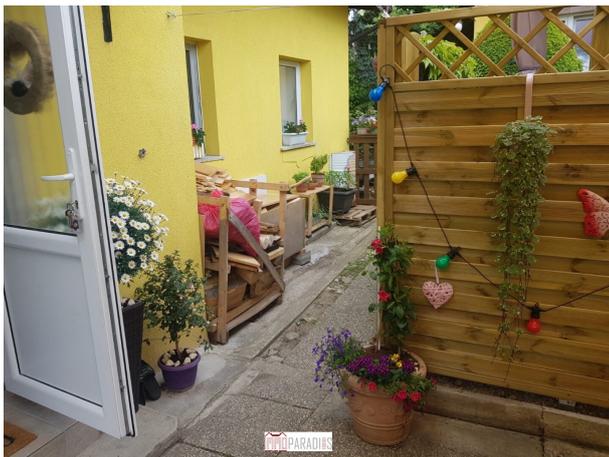
### Dieter LÖb

Immoparadies GmbH  
Jakobsgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau

T +43 676 361 85 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

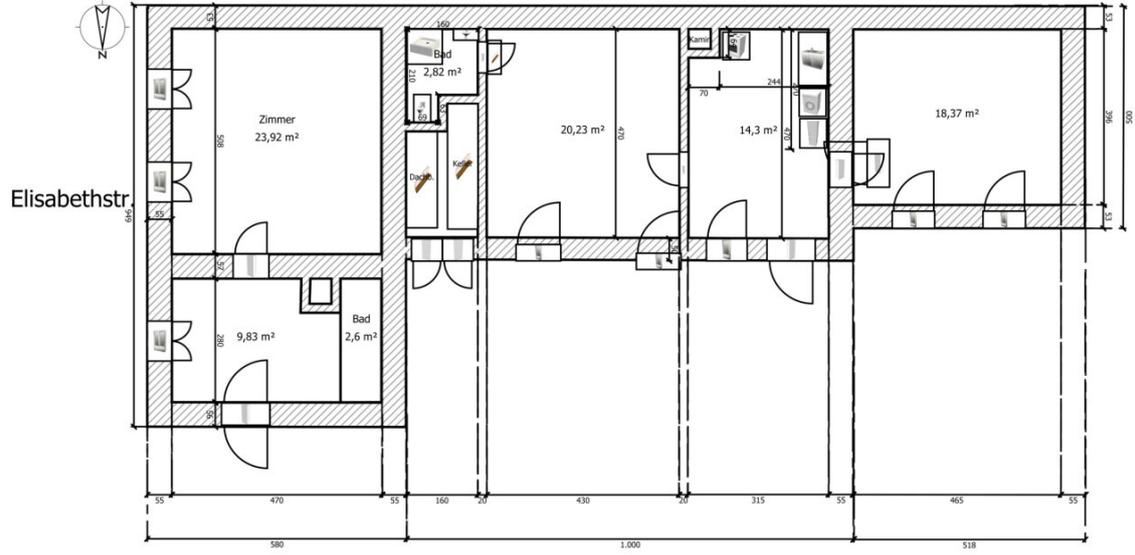


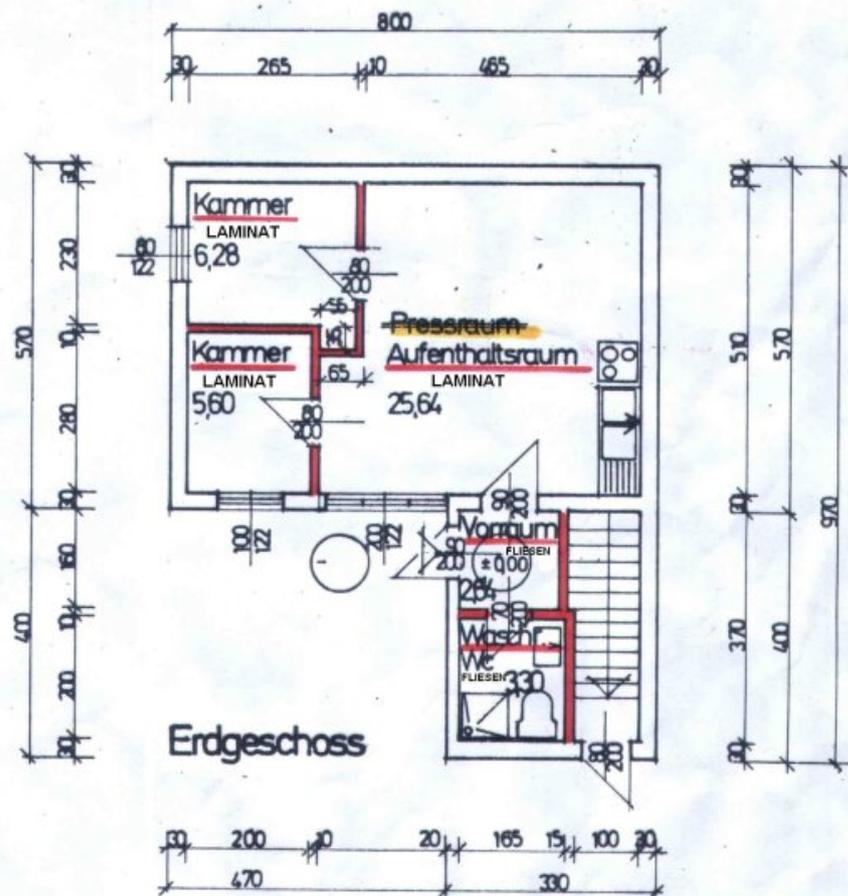
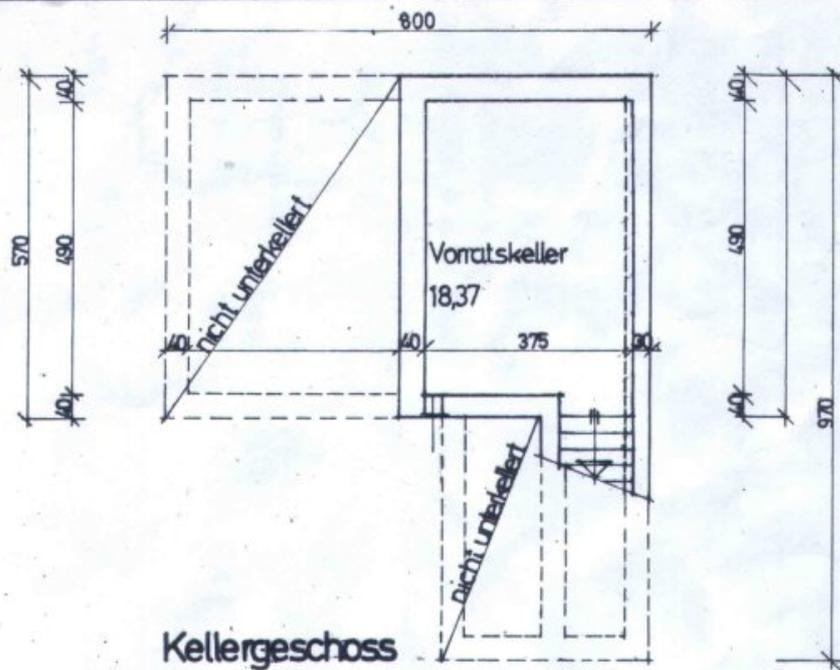












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese Liegenschaft in toller und ruhiger Lage von Baden. Das Grundstück umfasst ca. 516m<sup>2</sup>, auf welchem sich zwei Wohnhäuser befinden. Das vordere Haus (an der Elisabethstraße) ist aktuell in zwei Wohneinheiten unterteilt. Weiter nach hinten versetzt gibt es ein weiteres, kleines Haus, welches derzeit vermietet ist. Das Grundstück hat den Haupteingang in der Elisabethstraße, aber auch einen Zugang von der Weilburgstraße.

Die Wohneinheiten teilen sich folgender Maßen auf:

### **WE 1 36,76m<sup>2</sup>: (leerstehend)**

bestehend aus 1 Zimmer mit Küche und Badezimmer + WC

### **WE 2 55,72 m<sup>2</sup> (leerstehend):**

bestehend aus 2 Zimmer mit Wohnküche sowie Badezimmer + WC

### **WE 3- 44,15m<sup>2</sup>: (vermietet)**

bestehend aus Vorraum und 1 Zimmer mit Küche und Badezimmer + WC sowie Keller

Die Bebauungsbestimmungen für dieses Grundstück lauten wie folgt:

**50% Bebauungsdichte**

**geschlossene Bauweise**

**Bauklasse I, II BW**

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!**

**INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.**

**Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.500m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap