Neuer Preis! Stadtvilla in erstklassiger Lage mit Potenzial zur Mehrfamiliennutzung.

Objektnummer: 1948

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	265,00 m²
Nutzfläche:	430,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Roland Prohaska

Badura Immobilien GmbH
Alanovaplatz 4
2320 Schwechat

Objektbeschreibung

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.

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 / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap