

## **Traumhaftes Baugrundstück mit Baugenehmigung in Baden – 8 Wohnungen mit Gärten oder Terrassen**



**Objektnummer: 6115/3334948**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse           | Augasse 2             |
| Art:              | Grundstück            |
| Land:             | Österreich            |
| PLZ/Ort:          | 2500 Baden            |
| Wohnfläche:       | 936,00 m <sup>2</sup> |
| Balkone:          | 1                     |
| Terrassen:        | 2                     |
| Garten:           | 123,00 m <sup>2</sup> |
| Kaufpreis:        | 1.500.000,00 €        |
| Provisionsangabe: |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ferdinand Stubenvoll

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfsgasse 4 / 14  
1140 Wien

T +43 664 30 88 940  
H +436643088940

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



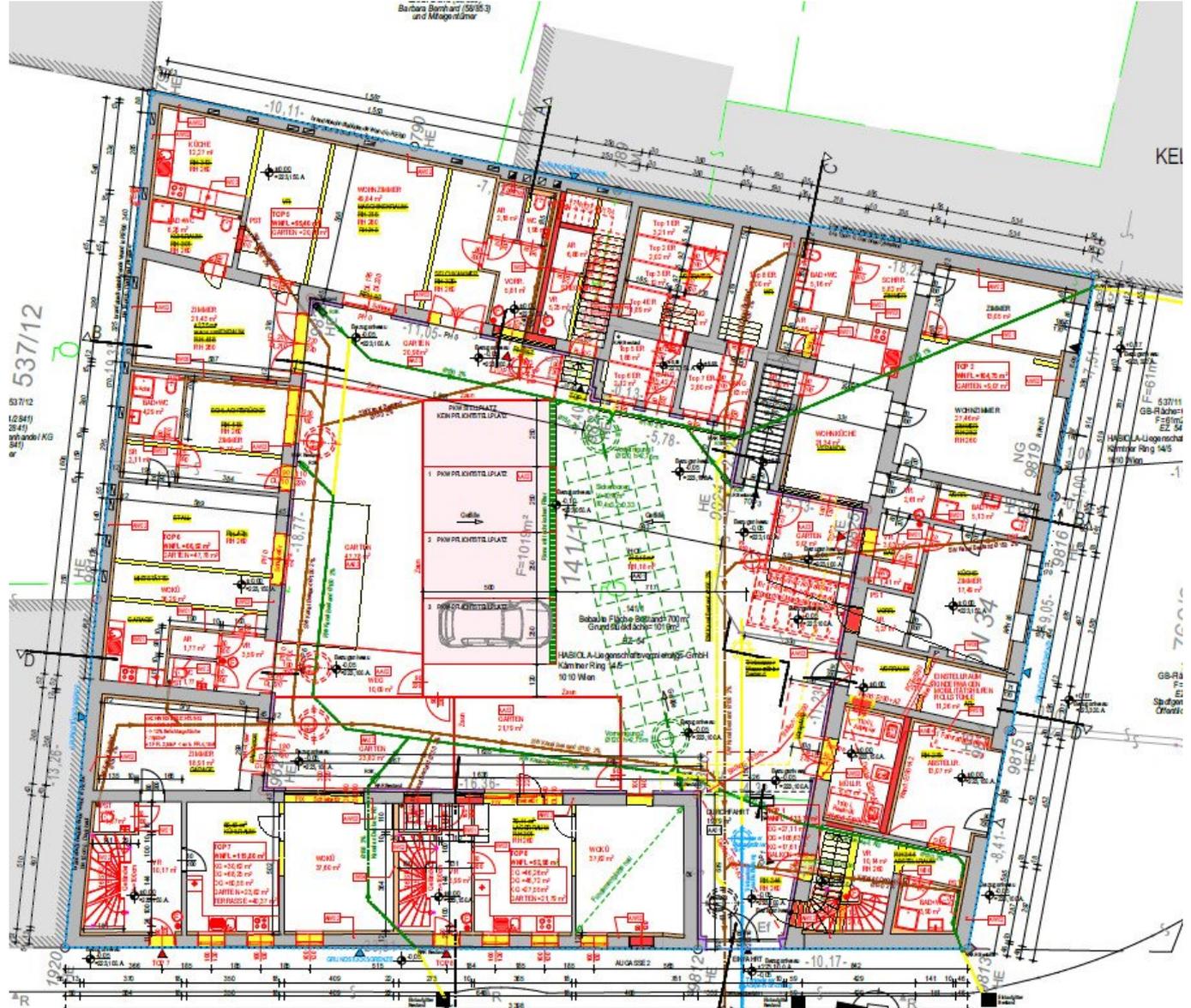




Barbara Bernhard (55/553) und Mitgenüßler

KEI

537/12  
537/12  
1.0.84/1  
28.4/1  
93/1000/1 KG  
94/1



ERDGESCHOSS

Augasse



537/11  
GB-Rachert  
F=89m  
EZ 34  
HABLA-Liegenschaft  
Kammer Ring 145  
1010 Wien

7000

GB-Rd  
F=1  
Ei  
Städgen  
Ordnung



OBERGESCHOSS

Augasse

Leesdorfer Hauptstraße

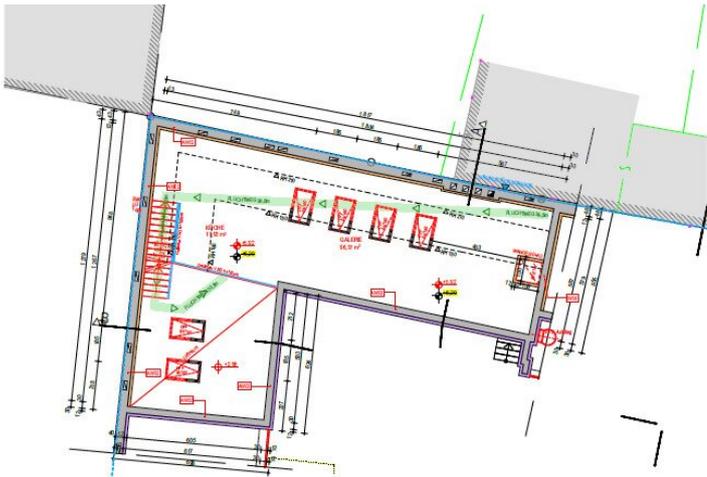


DACHDRAUFSICHT

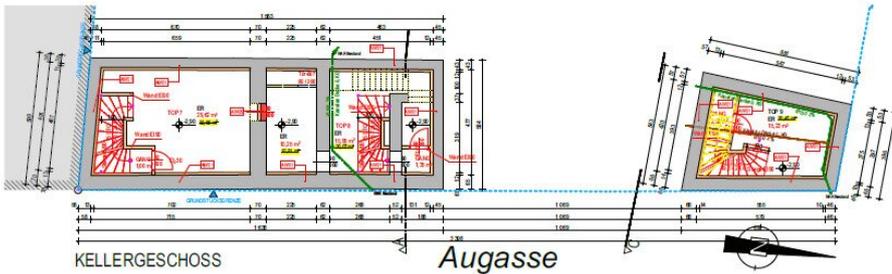
Augasse

Leesdorfer Hauptstraße

# AUFBAUTEN



DACHGESCHOSS

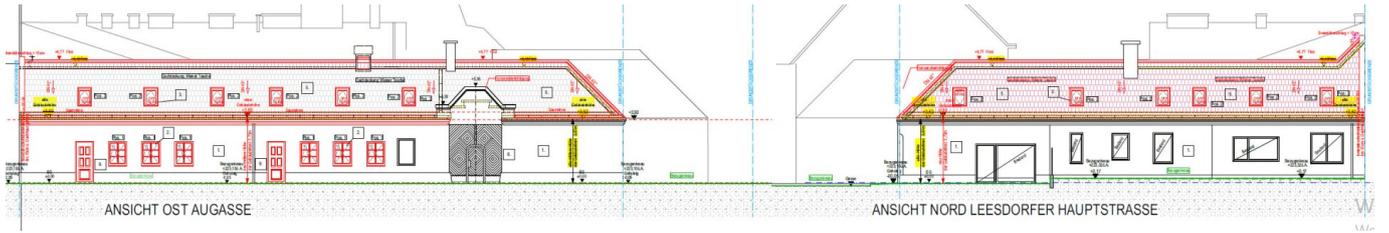


KELLERGESCHOSS

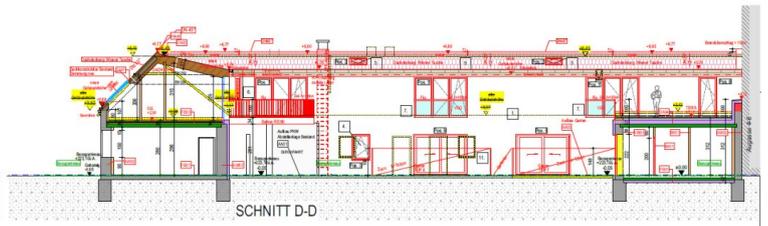
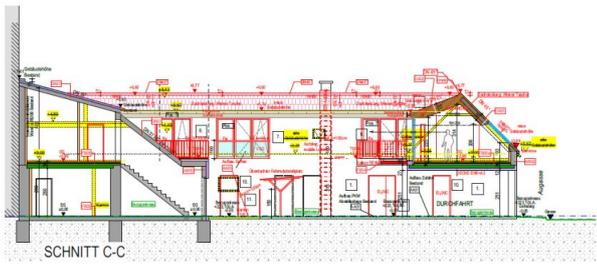
Augasse

| DACHAUFBAUTEN:   | AUSSENWÄNDE:   | INNENWÄNDE:   | FUSSBÖDEN:  | AUSSENANLAGEN:   |
|--|--|---|---|--|
| DACH - Dach 45° Bekleidungsblech<br>2,00 m<br>Dachstuhlstuhl<br>2,00 m<br>Kontrollring 200<br>Unterwasserteile<br>1,00 m<br>Abwasserkanal<br>1,00 m<br>Gefälle<br>1,00 m<br>Gefälle<br>1,00 m<br>Gefälle | ANW - Außenwand Keller<br>2,00 m<br>Dachstuhlstuhl<br>2,00 m<br>Kontrollring 200<br>Unterwasserteile<br>1,00 m<br>Abwasserkanal<br>1,00 m<br>Gefälle<br>1,00 m<br>Gefälle<br>1,00 m<br>Gefälle | INW - Innenwand GK 10cm<br>2,00 m<br>Dachstuhlstuhl<br>2,00 m<br>Kontrollring 200<br>Unterwasserteile<br>1,00 m<br>Abwasserkanal<br>1,00 m<br>Gefälle<br>1,00 m<br>Gefälle<br>1,00 m<br>Gefälle | FBW - Fußboden aufbeton<br>2,00 m<br>Dachstuhlstuhl<br>2,00 m<br>Kontrollring 200<br>Unterwasserteile<br>1,00 m<br>Abwasserkanal<br>1,00 m<br>Gefälle<br>1,00 m<br>Gefälle<br>1,00 m<br>Gefälle | ANL - Außenanlagen<br>1,00 m<br>Dachstuhlstuhl<br>2,00 m<br>Kontrollring 200<br>Unterwasserteile<br>1,00 m<br>Abwasserkanal<br>1,00 m<br>Gefälle<br>1,00 m<br>Gefälle<br>1,00 m<br>Gefälle |

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| TOP 1                        | WNFL=133,74 m <sup>2</sup> |
| TOP 2                        | WNFL=104,75 m <sup>2</sup> |
| TOP 3                        | WNFL=101,93 m <sup>2</sup> |
| TOP 4                        | WNFL=216,66 m <sup>2</sup> |
| TOP 5                        | WNFL=99,40 m <sup>2</sup>  |
| TOP 6                        | WNFL=66,52 m <sup>2</sup>  |
| TOP 7                        | WNFL=119,80 m <sup>2</sup> |
| TOP 8                        | WNFL=92,98 m <sup>2</sup>  |
| <b>WNFL_GESAMT</b>           |                            |
| <b>=935,78 m<sup>2</sup></b> |                            |







# AUFBAUTEN

## DACHAUFBAUTEN:

DA01 - Dach 45° Bestand Straßenseitig  
 3,00 cm Dachdeckung Ziegel neu  
 5,00 cm Hieböffnung 58 neu  
 5,00 cm Korkeinfügung 58 Hieböffnung neu  
 5,00 cm Unterepandierdiffusionsdichtung neu  
 3,00 cm Vollholzschalung Bestand  
 5,00 cm Hiebstruktur Bestand  
 6,00 cm Hiebstruktur mit 30cm neu  
 3,00 cm GKF 200mm neu  
37,00 cm Gesamthöhe

DA02 - Dach 15° neu Straßenseitig Hof  
 3,00 cm Dachdeckung Ziegel  
 5,00 cm Hieböffnung 58  
 5,00 cm Korkeinfügung 58 Hieböffnung neu  
 5,00 cm Unterepandierdiffusionsdichtung neu  
 3,00 cm Vollholzschalung  
 6,00 cm Stoff 66 dach. 10cm Mineralwolle  
 5,00 cm Hiebstruktur  
 3,00 cm dach. 30cm Mineralwolle  
 3,00 cm GKF 200mm  
 4,00 cm Unterepandierdiffusionsdichtung neu  
 2,00 cm GKF 200mm  
 5,00 cm  
57,00 cm

DA03 - Dach 15° 15° Bestand Hofseite  
 3,00 cm Dachdeckung Ziegel  
 5,00 cm Hieböffnung 58  
 5,00 cm Korkeinfügung 58 Hieböffnung neu  
 5,00 cm Unterepandierdiffusionsdichtung neu  
 3,00 cm Vollholzschalung  
 5,00 cm Hiebstruktur  
 3,00 cm dach. 30cm Mineralwolle  
 6,00 cm Stoff 66 dach. 10cm Mineralwolle  
 3,00 cm GKF 200mm  
 3,00 cm  
60,00 cm

DA04 - Terrasse  
 4,00 cm Belagplatten  
 5,00 cm Schichtung Kiesgewaschen  
 1,00 cm Gummigranulatstreifen bew. 1  
 0,50 cm Abdichtung bew. 1  
 1,00-04,00cm Gefällebeton  
 1,00 cm Dampfsperre  
 1,00 cm STB-Decke  
 5,00 cm Stahlbeton  
21,00 cm

## AUSSENWÄNDE:

AW01 - Außenwand Keller  
 3,00 cm 2x125mm GKB  
 Dampfsperre  
 0-Prof. dach. 10cm Mineralwolle  
 10,00 cm  
 45,00 cm Ziegelauswahl Bestand  
 1,00 cm Verputz  
 1,00 cm Abdichtung  
 2,00 cm Abdichtungsbahn  
 10,00 cm

AW02 - Außenwand Best. Vordachseite PE 90  
 3,00 cm 2x125mm GKB  
 Dampfsperre  
 0-Prof. dach. 10cm Mineralwolle  
 10,00 cm  
 45,00 cm Ziegelauswahl Bestand

AW03 - Außenwand Bestand PE 90  
 0,50 cm Kunstputz  
 0,50 cm Witterdämmung  
 10,00 cm Ziegelauswahl Bestand  
 37,50 cm

AW04 - Außenwand neu  
 0,50 cm Kunstputz  
 1,00 cm Witterdämmung  
 10,00 cm Ziegelauswahl neu  
 37,50 cm

## INNENWÄNDE:

MI01 - Innenwand GK 10cm  
 2,00 cm 2x125mm GKB (in Feuchtklimaten GKB)  
 2,00 cm 0-Prof. dach. Mineralwolle  
 2,00 cm 2x125mm GKB (in Feuchtklimaten GKB)  
 10,00 cm

MI02 - Innenwand GK 12,5cm  
 2,00 cm 2x125mm GKB (in Feuchtklimaten GKB)  
 2,00 cm 0-Prof. dach. Mineralwolle  
 2,00 cm 2x125mm GKB (in Feuchtklimaten GKB)  
 10,00 cm

MI03 - Innenwand GK 15cm  
 2,00 cm 2x125mm GKB (in Feuchtklimaten GKB)  
 2,00 cm 0-Prof. dach. Mineralwolle  
 2,00 cm 2x125mm GKB (in Feuchtklimaten GKB)  
 10,00 cm

MI04 - Wehrungsinnenwand GK 22cm E90  
 2,00 cm 2x125mm GKF  
 7,50 cm 0-Prof. dach. Mineralwolle  
 1,50 cm 1x12,5mm GKF  
 1,00 cm Abstreifen  
 2,50 cm 2x12,5mm GKF  
 7,50 cm 0-Prof. dach. Mineralwolle  
 2,50 cm 2x125mm GKF  
 30,00 cm

MI05 - Wehrungsinnenwand Isopond  
 1,00 cm Isopond  
 22,00 cm Ziegelauswahl neu  
 5,00 cm 0-Prof. - Mineralwolle  
 Dampfsperre  
 2,50 cm 2x12,5mm Glasfasurwolle  
 30,00 cm

MI06 - Wehrungsinnenwand Bestand  
 10,00 cm Ziegelauswahl Bestand  
 5,00 cm 0-Prof. - Mineralwolle  
 Dampfsperre  
 2,50 cm 2x12,5mm Glasfasurwolle  
 30,00 cm

## FUSSBÖDEN:

FB01 - Fußboden selbstbel. bel.  
 1,00 cm Belag  
 6,00 cm Hebelbeton  
 PG-Folie  
 3,00 cm Trittschalldämmung  
 PG-Folie  
 6,00 cm Witterdämmung  
 1,00 cm Abdichtung  
 2,00 cm Belagplatte Bestand

FB02 - Decke ü. HG  
 1,00 cm Belag  
 6,00 cm Hebelbeton  
 PG-Folie  
 3,00 cm Trittschalldämmung  
 PG-Folie  
 3,00 cm Schüttung  
 7,00 cm Decke  
 37,00 cm

FB03 - Decke ü. EG, 1.OG  
 1,00 cm Belag  
 6,00 cm Hebelbeton  
 PG-Folie  
 3,00 cm Trittschalldämmung  
 PG-Folie  
 7,00 cm Schüttung  
 10,00 cm STB-Decke  
 6,00 cm Stahlbeton  
 37,00 cm

FB03a - Decke ü. EG  
 1,00 cm Belag  
 6,00 cm Hebelbeton  
 PG-Folie  
 3,00 cm Trittschalldämmung  
 PG-Folie  
 7,00 cm Schüttung  
 10,00 cm Witterdämmung GKB + AG  
 6,00 cm Mauerwerk  
 37,00 cm

FB04 - Ballen PE 10  
 4,00 cm Belagplatten  
 4,00 cm Kies  
 Gummigranulatstreifen  
 0,50 cm Abstreifen bew. 1  
 25,00 cm Stahlbeton für gew. 1  
 4,00 cm Stahlbeton für gew. 1  
 37,00 cm

## AUSSENANLAGEN:

AA01 - Fahrbahn / Parkplatz Bestand  
 6,00 cm Betonplatte bew. 1  
 1,00 cm Spaltbeton  
 1,00 cm Bewehrungsstäbe  
 3,00 cm Frachtschicht Bestand  
 10,00 cm Frachtschicht Bestand

AA02 - Gehweg neu  
 4,00 cm Betonplatte für gew. 1  
 5,00 cm Spaltbeton  
 1,00 cm Kies  
 1,00 cm Frachtschicht neu  
 12,00 cm

AA03 - Grünfläche neu  
 25,00 cm Oberboden  
 25,00 cm Mittelboden  
 25,00 cm

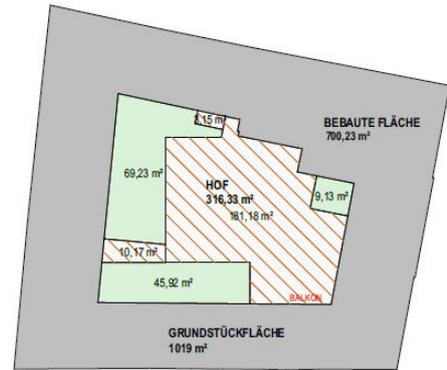


ca. 1:2000

 HOCHWASSERBEREICH (HQ 100)

**NACHWEIS HOCHWASSERBEREICH (HQ 100):**

DAS GRUNDSTÜCK AUGASSE 2 / LEESDORFER HAUPTSTRASSE 34, GSTNR. 141/1, EZ. 54  
LIEGT NICHT IM HOCHWASSERBEREICH (HQ 100).



1:200

**NACHWEIS BEBAUTE FLÄCHE / TATSÄCHLICHE GRUNDSTÜCKSGRÖSSE  
U. UNVERSIEGELTER FLÄCHEN:**

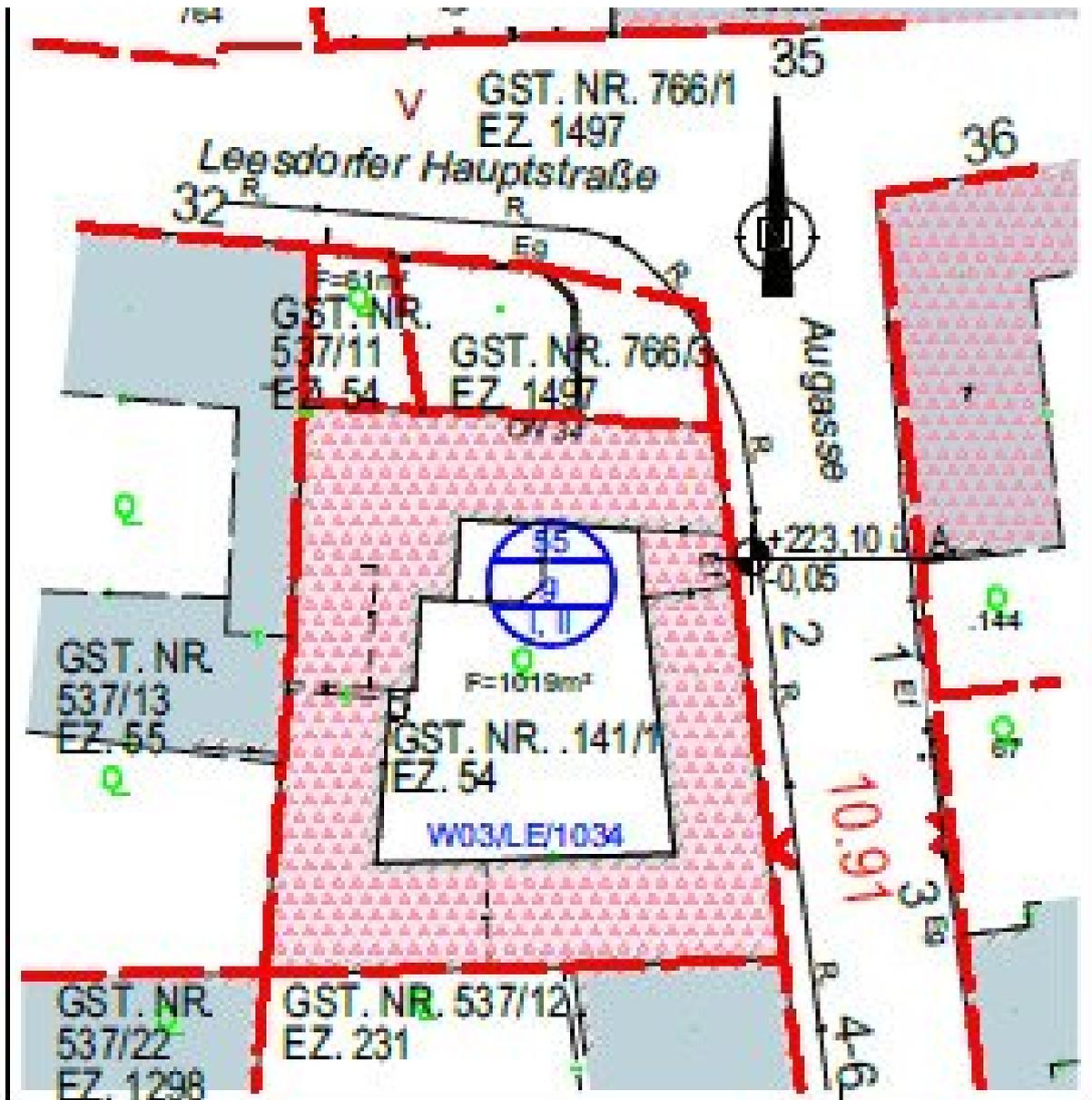
GRUNDSTÜCKFLÄCHE = 1019 m<sup>2</sup>

 BEBAUTE FLÄCHE BESTAND = 700,23 m<sup>2</sup>

 UNVERSIEGELTE UND NICHT  
BEBAUTE FLÄCHE GRÜNFLÄCHE = 124,28 m<sup>2</sup>

 UNVERSIEGELTE UND NICHT  
BEBAUTE FLÄCHE RASENGITTERSTEINE = 194,50 m<sup>2</sup>

Es werden 100% der nicht bebaubaren Flächen unversiegelt hergestellt.



LAGEPLAN 1:500

## Objektbeschreibung

Perfekter Baugrund mit Baugenehmigung in Baden.

1.019 m<sup>2</sup> Grundstück - 8 Wohneinheiten mit Außenfläche und Kellerfläche.

Top 1: 134 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> Balkon

Top 2: 105 m<sup>2</sup> + 9 m<sup>2</sup> Garten

Top 3: 102 m<sup>2</sup> + 28 m<sup>2</sup> Loggia

Top 4: 217 m<sup>2</sup> + 39 m<sup>2</sup> Terrasse

Top 5: 99 m<sup>2</sup> + 21 m<sup>2</sup> Garten

Top 6: 67 m<sup>2</sup> + 48 m<sup>2</sup> Garten

Top 7: 120 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> Terrasse + 24 m<sup>2</sup> Garten

Top 8: 93 m<sup>2</sup> + 22 m<sup>2</sup> Garten

Die m<sup>2</sup> wurden gerundet.

Die Baubewilligung wird vom Verkäufer eingereicht, als Käufer hat man noch die

Möglichkeit mit dem Architekten kleine Änderungen durchzuführen.

Perfekte Wohnlage nahe Bahnhof und Zentrum.

Für Fragen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Stubenvoll gerne unter 0664/30 88 940 zur Verfügung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <350m

Apotheke <225m

Klinik <1.350m

Krankenhaus <525m

#### Kinder & Schulen

Schule <50m

Kindergarten <250m  
Höhere Schule <8.300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <450m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <4.250m

### **Sonstige**

Bank <275m  
Geldautomat <275m  
Polizei <675m  
Post <300m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Bahnhof <400m  
Autobahnanschluss <2.775m  
Straßenbahn <100m  
Flughafen <4.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap