Historisches Familienhaus mit Gartenidylle – Ehemaliges Winzer- und Schuhmacheranwesen

Objektnummer: 310963

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1912
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	300,00 m²
Terrassen:	1
Garten:	400,00 m²
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 86,31 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,79
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	94,00 €

Ihr Ansprechpartner

Peter Krammer

BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11
2500, Baden, 2352 Gumpoldskirchen

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 313 1657

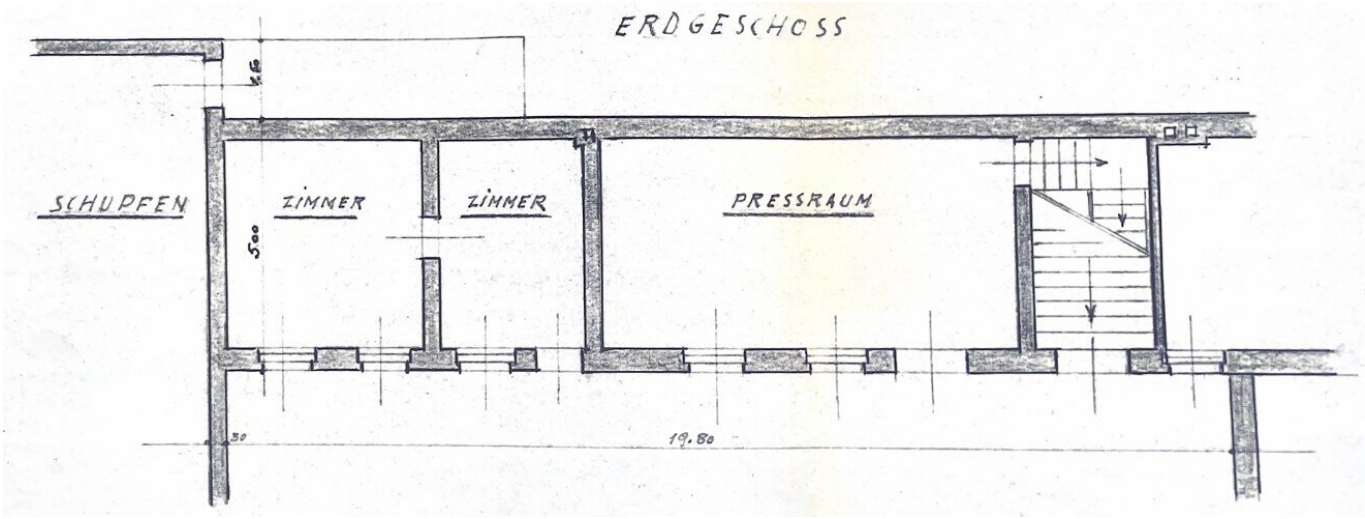
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

KUBICARGO

baumax

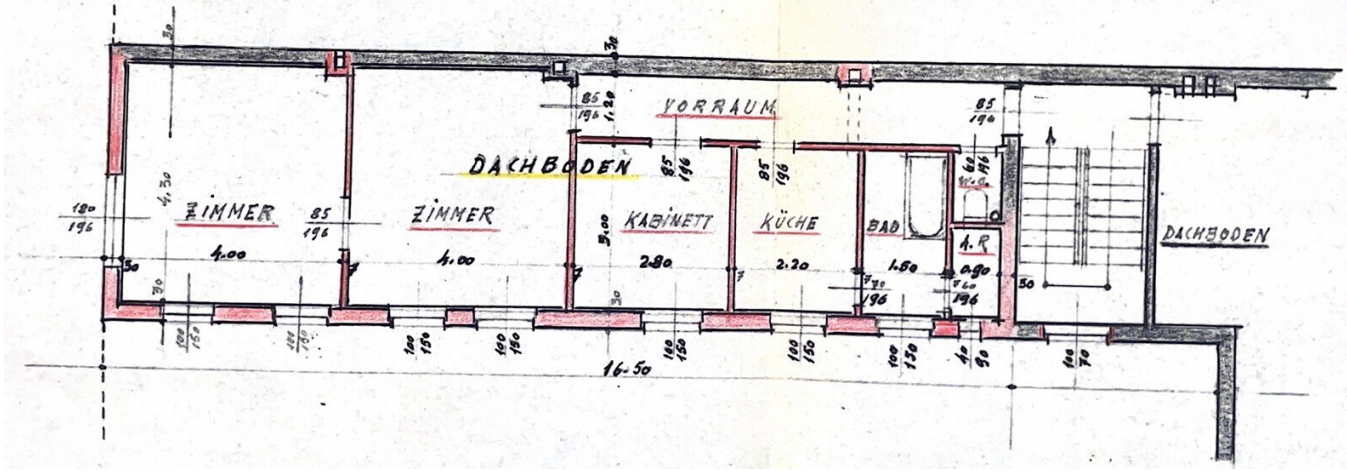
KI generiertes Beispielbild 54m² Südwestterrasse

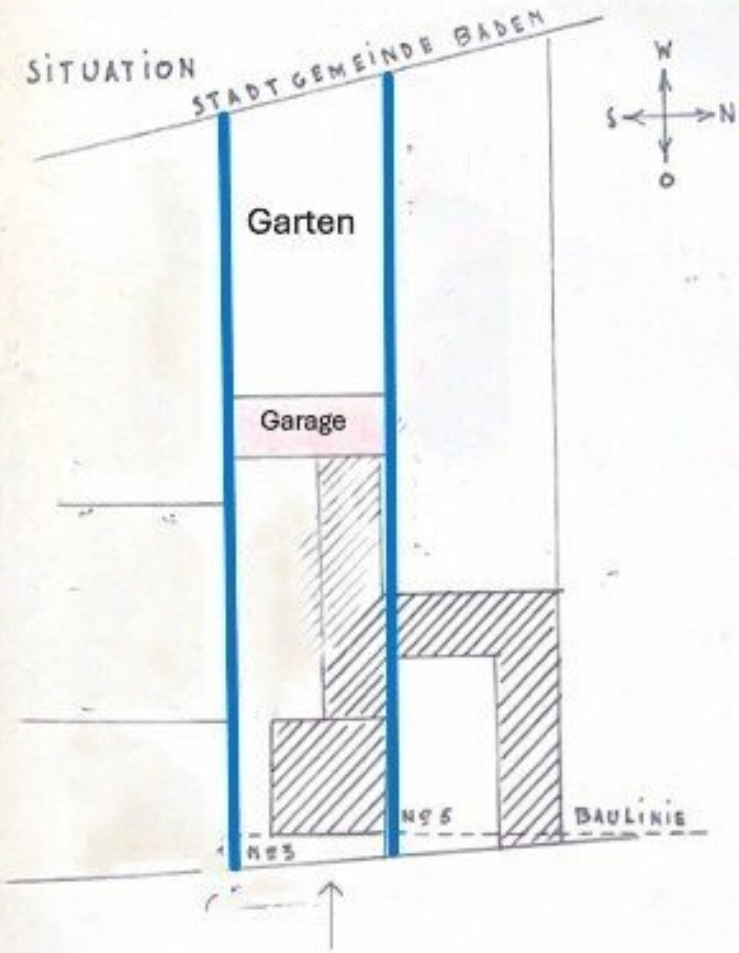
KI generiertes Beispielbild der Terrasse


ERDGESCHOSS
SCHUPFEN
ZIMMER
ZIMMER
PRESSRAUM
500
30
19.80

MASSTAB 1:100

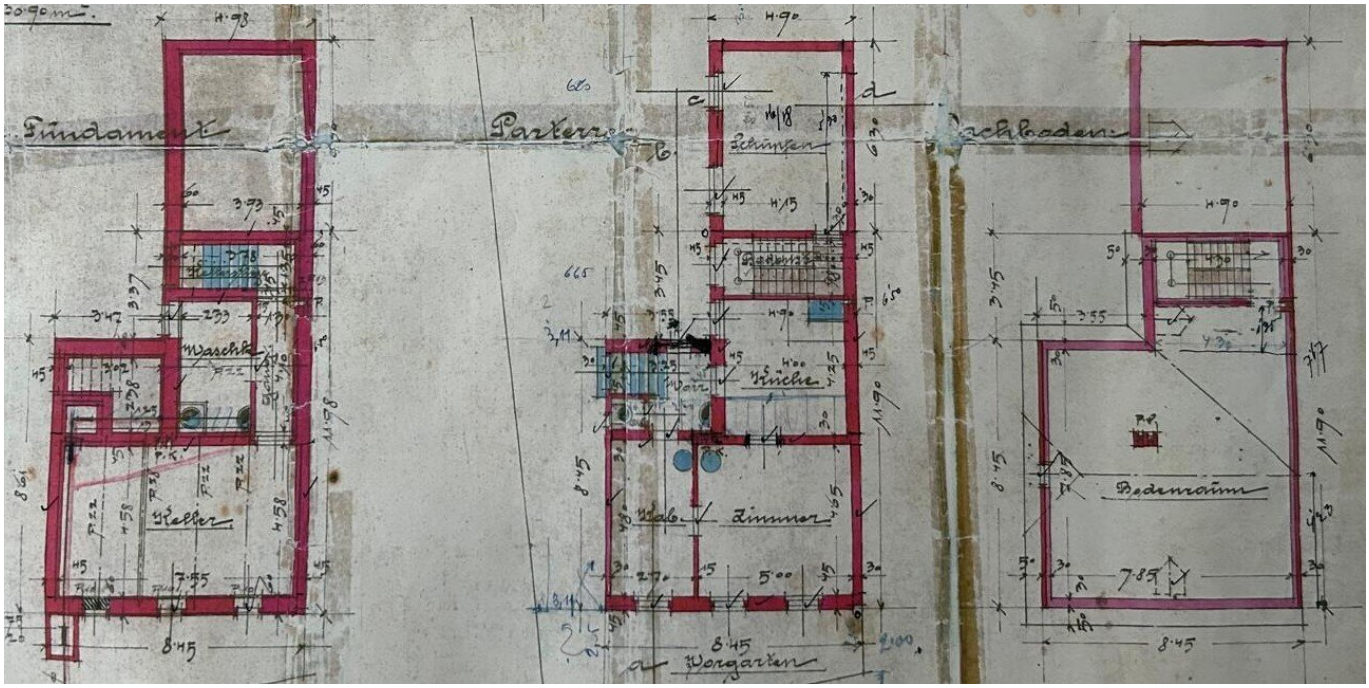
OBERGESCHOSS

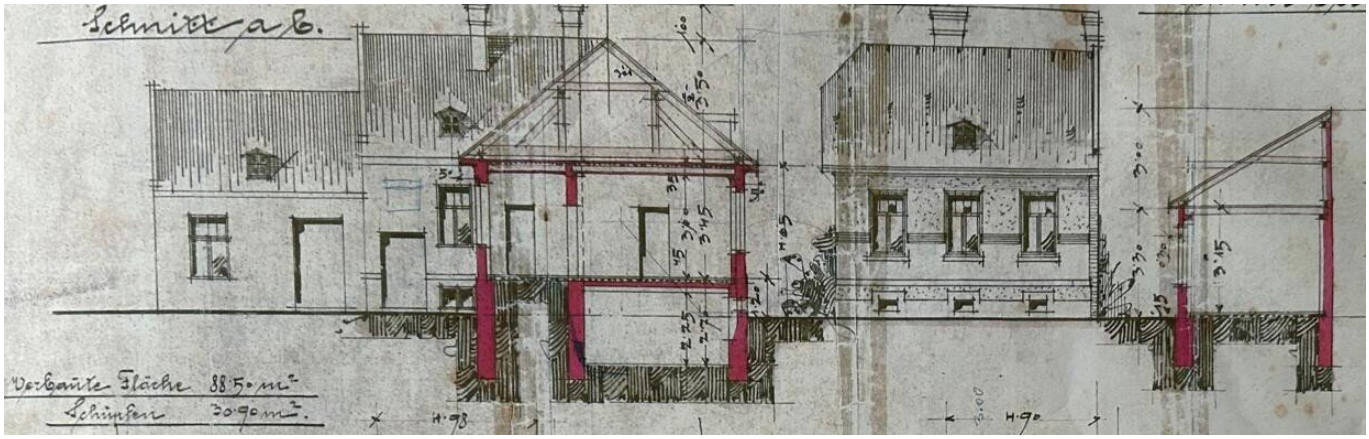




Josef Pfaff
Stadtmaurermeister
BADEN, HERRNKIRCHENGASSE 13
Telefon 28-1-18

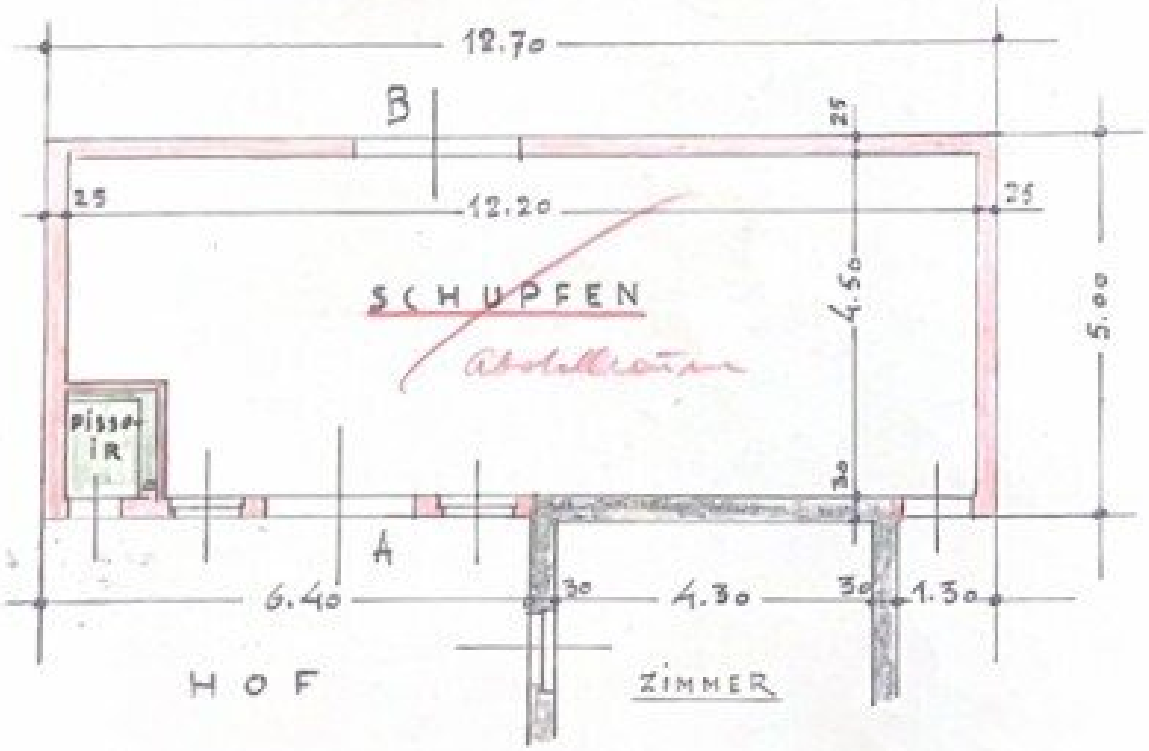
Josef Pfaff


Fundament
Parterre
Dachboden
Waschk.
Keller
Schlafzimmer
Küche
Zimmer
Badezimm.
Vorgarten


Schnitte a b.
Verbaute Fläche 88.50 m²
Schinken 30.90 m².

EBENERD

MASSTAB 1:100



Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von ca. 791 m² vereint historischen Charme, Handwerkstradition und großes Entwicklungspotenzial in einer sehr schönen ruhigen Wohngegend von Baden.

Der Gebäudekomplex erstreckt sich entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bis etwa zur Mitte des Grundstücks und bietet insgesamt eine potenzielle Nutzfläche von rund 300 m² **(ohne den Rohdachboden)**. Im südlichen Bereich befindet sich ein windgeschützter Innenhof mit ca. 150 m², der sich zu einem ruhigen, uneinsehbaren Garten mit **weiteren 300 m²** öffnet – ein geschützter Rückzugsort mit viel Privatsphäre. Innenhof und Garten werden durch das querstehende Garagengebäude voneinander getrennt.

Der Komplex gliedert sich in drei Gebäudeteile:

2. **Winzer- und Presshaus (Baujahr 1912)**

   Straßenseitig sichtbar steht das ursprüngliche Winzer- und Presshaus aus dem Jahr 1912 mit ca. 67m² Rohdachboden. Daran anschließend folgt das ehemalige Heurigenlokal.

4. **Heurigenlokal und Schuhmacherwerkstatt (Erdgeschoss)**

   Dieser Gebäudeteil wurde im Jahr 1953 um ein Obergeschoss erweitert.

   - **Obergeschoss (Erweiterung / Aufstockung 1952/53, ca. 67 m²):** Aktuell bewohnt, mit 2,5 Zimmern, Küche, Bad und separater Toilette. Von hier aus gelangt man auf das Dach der angrenzenden Garage, das viele Jahre als Terrasse mit Blick in den Garten genutzt wurde.

6. **Garagengebäude (Querbau)**

   Dieses Gebäude (Bj. 1952), trennt den Innenhof vom wunderschönen Garten und verbindet beide Bereiche baulich.

Das Haus verfügt über keine Heizungsleitungen und muss Generalsaniert werden. Besonders hervorzuheben ist der gut erhaltene Gewölbekeller mit originaler Weinpresse, der dem Haus einen besonderen historischen Tiefgang verleiht.

Gebäudeteile und Flächen im Überblick

- **Straßenseitiges Haus:** ca. 57 m²
- **Rohdachboden**: ca. 67m²
- **Hofgebäude EG (ehem. Lokal/Werkstatt):** ca. 63 m²
- **Obergeschoss (bewohnt):** ca. 67 m²
- **Garage:** ca. 54 m²
- **Dachterrasse:** ca. 54 m²
- **Innenhof**: ca. 150m²
- **Garten:** ca. 300m³

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer sehr ruhigen Seitenstraße östlich der Bahnstrecke und etwa 8 Gehminuten vom Bahnhof Baden entfernt. Die Umgebung besticht durch ihre grüne, entspannte Wohnqualität – bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Infrastruktur und das Stadtzentrum von Baden.

Fazit

Ein echtes Liebhaberobjekt mit Seele – ideal für, kreative Köpfe und Menschen mit dem Traum vom eigenen, historisch geprägten Rückzugsort. Entdecken Sie das Potenzial dieses besonderen Hauses und verwirklichen Sie Ihre Vision im Herzen von Baden.

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 zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap