

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - BADEN -
Großes, sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus am
Mitterberg!**



Objektnummer: 594

Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	285,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	F 209,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,82
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Betriebskosten:	288,18 €
USt.:	28,82 €
Provisionsangabe:	

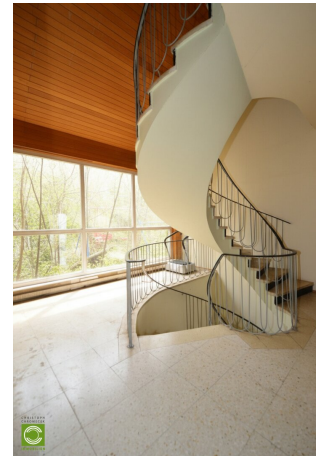
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christoph CHROMECEK

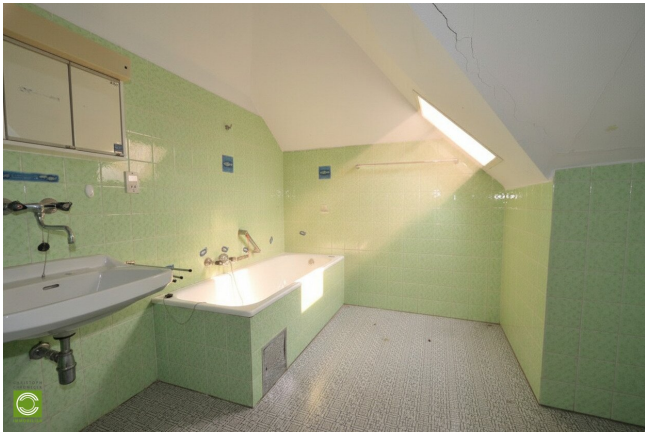
CCI Immobilienentwicklung GmbH
Wiener Gasse 11
2380 Perchtoldsdorf













Objektbeschreibung

BADEN-MITTERBERG - Große, sanierungsbedürftige Einfamilienvilla in top Lage!

Diese sanierungsbedürftige Villa am Badener Mitterberg stellt aufgrund ihrer Lage und der Grundstückskonfiguration ein Projekt mit erheblichem Entwicklungspotenzial dar.

Hier sind die wichtigsten Eckdaten und eine Analyse der Bebauungsmöglichkeiten für 2026:

Objektübersicht

- **Lage:** Baden-Mitterberg, unmittelbar am Kurpark mit Fernblick.
- **Bestand:** Baujahr 1968, ca. 11 Zimmer, 3 Bäder, Doppelgarage.
- **Zustand:** Stark sanierungsbedürftig (seit Jahren unbewohnt).
- **Grundstück:** Ca. 1.084 m² (ca. 30 m Straßenfront x ca. 36 m Tiefe), leichte Hanglage.

Bebauungsbestimmungen (bei Neubau)

Falls eine Sanierung wirtschaftlich nicht rentabel ist, gelten laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan folgende Parameter:

- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW).
- **Wohneinheiten:** Maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- **Bebauungsdichte:** 25 % (ergibt eine maximale bebaubare Grundfläche von ca. 270 m²).
- **Bauweise:** Offen (Gebäude muss Abstände zu allen Grundstücksgrenzen einhalten).

- **Bauklasse:** I, II (Gebäudehöhe zwischen 5 m und 8 m möglich).

Potenzialanalyse

2. **Sanierung:** Erhalt des 60er-Jahre-Charmes mit moderner Technik. Die großzügige Zimmeranzahl eignet sich ideal für eine große Familie oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.
4. **Neubau (Exklusiv-Villa):** Die Errichtung eines Neubaus mit bis zu zwei Wohneinheiten ist je nach spezifischer NÖ Bauordnung sowie den Vorgaben etwaiger städtischen Baurichtlinien - Schutzzonen denkbar.
6. **Wertfaktor Lage:** Der Mitterberg zählt zu den absoluten Top-Adressen Badens. Die Kombination aus Waldrandnähe (Kurpark) und fußläufiger Erreichbarkeit des Zentrums sichert eine langfristige Wertbeständigkeit.

Fazit: Das Objekt ist primär für Bauträger oder private Investoren interessant, die die prominente Lage für ein hochwertiges Wohnprojekt nutzen möchten. Angesichts der Bauklasse II ist ein zweigeschossiger Bau mit zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss (je nach spezifischer NÖ Bauordnung sowie den Vorgaben etwaiger städtischen Baurichtlinien - Schutzzonen) denkbar. Jede Bauführung (Sanierung bzw. Abbruch und Neubau) muss vorab mit den zuständigen Behörden abgeklärt werden.

Nähere Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

C.CHROMECEK ... forliving.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap