

## Familienwohnen mit Potenzial in Baden – Raum für Leben, Arbeiten & Visionen



**Objektnummer: 7840/74**

**Eine Immobilie von BSC Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	277,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	112,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	278,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,12
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Sabina Berloff**

BSC Immobilien





















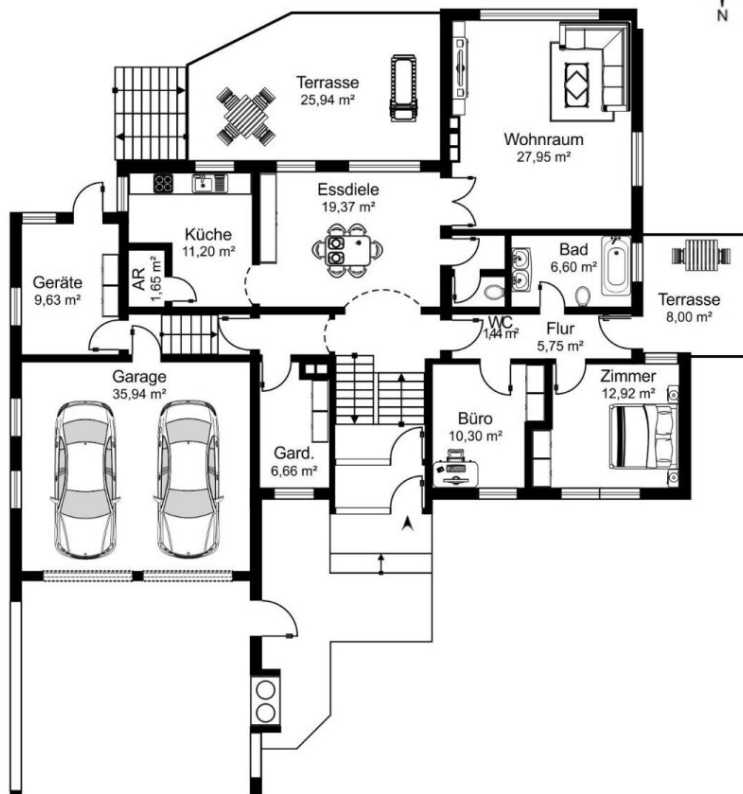






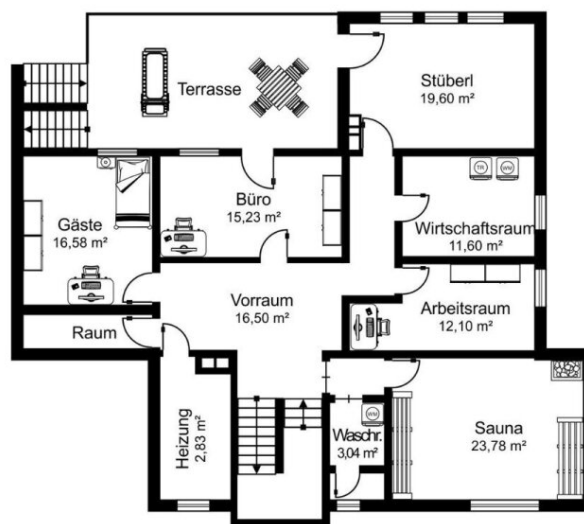


Erdgeschoss





Wohnkeller



## Objektbeschreibung

### Familien-Lebensqualität pur – Baden & die Weinberge vor der Haustüre

Die Immobilie vereint ein sehr schönes rechteckiges Grundstück, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie Natur und Stadt in perfekter Balance. Das großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch eine solide Bauweise und ein durchdachtes Raumkonzept. Die Wohntage, der ausgebauter Keller sowie das Dachgeschoss sind zentral erschlossen und über ein Stiegenhaus in allen Ebenen erreichbar.

**Bitte beachten Sie, dass die Bilder im Exposé teilweise KI-generiert sind, um eine Möglichkeit zu zeigen, wie die einzelnen Bereiche erneuert werden können.** Im schriftlichen Exposé sind diese Bilder extra gekennzeichnet, in der Online-Version erkennen Sie diese durch das Nano Banana-Logo.

**Nützen Sie den 360 Grad-Link, um sich ein Bild zu machen.** Da das Haus derzeit noch bewohnt ist, müssen Sie sich bitte für die virtuelle Besichtigung anmelden:

[360 Grad Tour \(anmeldepflichtig\)](#)

Über das Stiegenhaus gelangt man über ein paar Treppen in die **Wohntage**. Hier befindet sich:

- Ein großzügiger Wohnbereich mit Esszimmer und direktem Zugang auf die Terrasse
- Eine Küche mit separatem Zugang
- 2 Schlafzimmer
- 1 kleineres Zimmer mit Fenster (derzeit Bügelzimmer oder begehbare Garderobe)
- Badezimmer mit Dusche, Bad, WC, Bidet
- Gäste-WC
- Vorraum
- direkter Zugang zur Garage
- direkter Zugang zum Geräteraum und dem Garten

## **Wohnen & Arbeiten perfekt kombinierbar**

Der Keller eignet sich perfekt für Praxis und Selbständigkeit, da er größtenteils über Erdniveau liegt und über jede Menge Tageslicht verfügt sowie einen direkten Zugang zu einer eigenen Terrasse in den Garten bietet.

Derzeit befinden sich dort ein großer Büroraum, zwei Schlafzimmer, ein großer - ursprünglich geplanter - Saunabereich, 2 Wäschezimmer, Technikräume, Abstellräume. Mit seinen 112m<sup>2</sup> Fläche, einer Fußbodenheizung, einem großzügigen Raumangebot und einem eigenen Zugang über das Stiegenhaus bietet diese Ebene jedoch auch andere vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich hervorragend für:

- Büro
- Praxis, Tierarztpraxis
- Therapie- oder Behandlungsräume
- Wellness-Landschaft

### **Perfekt auch für:**

- Mehrgenerationenhaus
- Wohnen und Vermietung
- Kleines Entwicklungsprojekt

## **Zusätzliche Ausbaureserve**

Hervorzuheben ist das **noch nicht ausgebaute Dachgeschoß**, das mit ca 120m<sup>2</sup> Fläche zusätzliches Potenzial für ein komplette Wohnung oder ein Studio bietet. Die Raumhöhe ist bereits für eine volle Nutzung vorgesehen, diese Ebene mit Galerie zum Stiegenhaus ist getrennt begehbar und verfügt über einen großen Balkon in den Garten und einen kleineren straßenseitig. Generell sind derzeit nur rund 50 % der zulässigen Bebauung genutzt – attraktive Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten bis zur maximal zulässigen Anzahl von 3 Wohneinheiten sind möglich.

## **Großzügiger Garten – Ihr privates Naturrefugium**

Der schöne Garten bietet das perfekte Ambiente für großzügige Familienfeste im hinteren Teil,

einen großen Pool und jede Menge gepflegtes Grün im vorderen wie auch hinteren Bereich.

- Ebenes Grundstück mit viel Platz
- Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Gartenhütte vorhanden
- Viel Raum für Pool, Garten oder Erweiterungen

### **Komfort & praktische Extras**

- Doppel-Garage mit ca. 36 m<sup>2</sup>
- Zusätzlicher Geräteraum mit Zugang in den Garten
- Direkter Zugang vom Haus in die Garage
- Stellplatzmöglichkeiten vor den Garagen

### **Die Eckdaten auf einen Blick**

- Grundstück: ca. 1.506 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 113 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 112 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche (EG + Keller): ca. 231 m<sup>2</sup>**
- zzgl. Garage & Nebenräume: ca. 45,6 m<sup>2</sup>
- **zzgl. Dachboden (Ausbaupotenzial): ca. 120 m<sup>2</sup>**
- Baujahr: ca. 1981
- Widmung: Bauland – Wohngebiet
- Bebaubarkeit: 25%
- Bis zu 3 Wohneinheiten möglich (Derzeit zu rund 50 % der zulässigen Bebauung genutzt)

- Massive Bauweise
- Fußbodenheizung (Gas) im Erdgeschoß und Keller
- Kunststoff-Fenster mit 3x-Verglasung
- Das Haus ist sehr gepflegt, stammt jedoch im Erscheinungsbild und Zustand aus den 80iger Jahren. Altersbedingt sind daher Instandhaltungsverbesserungen empfehlenswert:
  - Terrassen
  - Bei Starkregen zeitweise Grundwassereintritt unterhalb des Stiegenhauses, nicht in den Räumen
  - Heizkessel erneuerungsbedürftig
  - Keine Fassadendämmung

Das Haus ist derzeit noch bewohnt, wird aber geräumt übergeben.

**Bitte beachten Sie, dass die Bilder im Exposé teilweise KI-generiert sind, um eine Möglichkeit zu zeigen, wie die einzelnen Bereiche erneuert werden können. Im schriftlichen Exposé sind diese Bilder extra gekennzeichnet, in der Online-Version erkennen Sie diese durch das Nano Banana-Logo.**

**Nützen Sie den 360 Grad-Link, um sich ein Bild zu machen. Da das Haus derzeit noch bewohnt ist, müssen Sie sich bitte für die virtuelle Besichtigung anmelden:**

[360 Grad Tour \(anmeldepflichtig\)](#)

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 <500m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap