

**Hol´ mich aus dem Dornröschenschlaf! Zinshaus im
Zentrum von Baden**



Objektnummer: 16612

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1832
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	416,00 m ²
Lagerfläche:	39,00 m ²
Zimmer:	15
Bäder:	7
WC:	7
Garten:	1.250,00 m ²
Keller:	39,90 m ²
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Schoiswohl

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43664 3455667
H +43664 3455667

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









PLAFONDE	
SOUS-ETAGE	29.88 m2
1 ^{er} ET	24.75 m2
2 ^e ET	24.75 m2
SOLLETS	
1 ^{er} ET	90.84 m2
2 ^e ET	90.84 m2
3 ^e ET	90.84 m2
4 ^e ET	90.84 m2
LACRE	
1 ^{er} ET	15.84 m2
2 ^e ET	15.84 m2
MUR ET VENTILATION	
1 ^{er} ET	15.84 m2
2 ^e ET	15.84 m2
3 ^e ET	15.84 m2
4 ^e ET	15.84 m2
5 ^e ET	15.84 m2
6 ^e ET	15.84 m2
7 ^e ET	15.84 m2
8 ^e ET	15.84 m2
9 ^e ET	15.84 m2
10 ^e ET	15.84 m2
11 ^e ET	15.84 m2
12 ^e ET	15.84 m2
13 ^e ET	15.84 m2
14 ^e ET	15.84 m2
15 ^e ET	15.84 m2
16 ^e ET	15.84 m2
17 ^e ET	15.84 m2
18 ^e ET	15.84 m2
19 ^e ET	15.84 m2
20 ^e ET	15.84 m2
21 ^e ET	15.84 m2
22 ^e ET	15.84 m2
23 ^e ET	15.84 m2
24 ^e ET	15.84 m2
25 ^e ET	15.84 m2
26 ^e ET	15.84 m2
27 ^e ET	15.84 m2
28 ^e ET	15.84 m2
29 ^e ET	15.84 m2
30 ^e ET	15.84 m2
31 ^e ET	15.84 m2
32 ^e ET	15.84 m2
33 ^e ET	15.84 m2
34 ^e ET	15.84 m2
35 ^e ET	15.84 m2
36 ^e ET	15.84 m2
37 ^e ET	15.84 m2
38 ^e ET	15.84 m2
39 ^e ET	15.84 m2
40 ^e ET	15.84 m2
41 ^e ET	15.84 m2
42 ^e ET	15.84 m2
43 ^e ET	15.84 m2
44 ^e ET	15.84 m2
45 ^e ET	15.84 m2
46 ^e ET	15.84 m2
47 ^e ET	15.84 m2
48 ^e ET	15.84 m2
49 ^e ET	15.84 m2
50 ^e ET	15.84 m2
51 ^e ET	15.84 m2
52 ^e ET	15.84 m2
53 ^e ET	15.84 m2
54 ^e ET	15.84 m2
55 ^e ET	15.84 m2
56 ^e ET	15.84 m2
57 ^e ET	15.84 m2
58 ^e ET	15.84 m2
59 ^e ET	15.84 m2
60 ^e ET	15.84 m2
61 ^e ET	15.84 m2
62 ^e ET	15.84 m2
63 ^e ET	15.84 m2
64 ^e ET	15.84 m2
65 ^e ET	15.84 m2
66 ^e ET	15.84 m2
67 ^e ET	15.84 m2
68 ^e ET	15.84 m2
69 ^e ET	15.84 m2
70 ^e ET	15.84 m2
71 ^e ET	15.84 m2
72 ^e ET	15.84 m2
73 ^e ET	15.84 m2
74 ^e ET	15.84 m2
75 ^e ET	15.84 m2
76 ^e ET	15.84 m2
77 ^e ET	15.84 m2
78 ^e ET	15.84 m2
79 ^e ET	15.84 m2
80 ^e ET	15.84 m2
81 ^e ET	15.84 m2
82 ^e ET	15.84 m2
83 ^e ET	15.84 m2
84 ^e ET	15.84 m2
85 ^e ET	15.84 m2
86 ^e ET	15.84 m2
87 ^e ET	15.84 m2
88 ^e ET	15.84 m2
89 ^e ET	15.84 m2
90 ^e ET	15.84 m2
91 ^e ET	15.84 m2
92 ^e ET	15.84 m2
93 ^e ET	15.84 m2
94 ^e ET	15.84 m2
95 ^e ET	15.84 m2
96 ^e ET	15.84 m2
97 ^e ET	15.84 m2
98 ^e ET	15.84 m2
99 ^e ET	15.84 m2
100 ^e ET	15.84 m2

SOUTERRAIN

PASTEFRE

1 STOCK

PARTIERRE



SOUTERRAIN



Objektbeschreibung

Dieser Stilaltbau wurde 1832 als Zinshaus errichtet und hat seither unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) gefunden. Die Liegenschaft besteht derzeit aus sieben renovierungsbedürftigen Wohnungen und zwei Rohdachböden mit Ausbaupotential. Das Haus ist teilunterkellert. Am Grundstück kann nicht geparkt werden und es ist auch keine Zufahrt möglich.

Die Wohnungsgrößen:

2. 52,82 m² (2. Stock),
4. 90,97 m² (erster Stock),
6. 58,82 m² (Erdgeschoss),
8. 64,72 m² (Souterrain Zubau)
10. 39,33 m² (Souterrain Zubau),
12. 70,59 m² (1. Stock Hauptgebäude/Zubau)
14. 39,3 m² (1. Stock Zubau)

Sechs der sieben Wohnungen sind zum riesigen Garten Richtung Süden ausgerichtet. Die beiden Dachböden der Liegenschaft sind aktuell nicht ausgebaut und bieten weiteres Potenzial. Das Bestandsobjekt kann noch um ca. 150 m² erweitert werden.

Der große Garten der Liegenschaft bietet für den Eigentümer und seine Mieter einen tollen Mehrwert und Erholungsmöglichkeit. Über eine kleine Brücke, die sich im hinteren Teil des Gartens befindet, gelangt man direkt in die wunderschöne Parklandschaft Badens.

Das bestandfreie Objekt kann aufgrund der Fassade, die unter Ensembleschutz steht, nur behutsam und im Einvernehmen mit der Badener Baubehörde unter Einbeziehung des Denkmalschutzes erweitert werden. Diesbezügliche Pläne wurden bereits ausgearbeitet, dann

aber nicht umgesetzt. Eine Renovierung des Altbestandes und die anschließende Vermietung der Wohnungen wäre aufgrund der gefragten Lage und der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Baden ebenfalls sinnvoll. Eine gewerbliche Nutzung ist ebenso möglich wie die Zusammenlegung einzelner Wohnungen.

Das Haus befindet sich in absoluter **Badener Bestlage**, 5 Minuten zu Fuß ins Zentrum und über einen Fußweg direkt mit dem Doblhoffpark verbunden.

Nützen Sie die Gelegenheit, in dieser begehrten Lage in der bekannten Kaiserstadt Eigentum zu erwerben!

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Baden ist bekannt für seine hervorragende Lebensqualität. Die Stadt ist als Kur- und Schulstadt am Rande des Wienerwaldes bekannt und der ideale Ort, in der Nähe einer Großstadt zu leben und gleichzeitig in wenigen Minuten im Wienerwald zu sein. Wander- und Spazierwege, mehrere Parks und das Rosarium, ein dichtes Radwegnetz, Mountainbike- und Laufstrecken, Kultur und beste Infrastruktur sind hier für jede Lebenslage vorhanden.

In Baden finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, das Landesklinikum Baden, die Volksschule, eine Vielzahl an höheren Schulen, Kindergärten, Supermärkte uvm. Eine Bäckerei, die Römertherme mit dem angeschlossenen Fitnesscenter, mehrere Ärzte und das Strandbad sind nur 2-5 Gehminuten entfernt. Der Genussmarkt und der Grüne Markt versorgen Sie mit regionalen Schmankerln genauso wie mit internationalen Köstlichkeiten. Die vielen Veranstaltungen im Badener Stadtzentrum haben die Kurstadt weithin bekannt gemacht und machen Baden so beliebt bei Alt und Jung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Ein Bus (Haltestelle 1 min entfernt) bringt Sie direkt in die Innenstadt (Josefsplatz) oder zum Bahnhof der Südbahn, mit der Sie die schnellste Verbindung nach Wien oder Bad Vöslau erreichen.

Die Shopping City Süd und Wien-Meidling sowie die Wiener Innenstadt erreichen Sie auch bequem mit der Badner Bahn, die ebenfalls eine regelmäßige und schnelle Verbindung bietet.

Die angrenzenden Gemeinden sind mit mehreren Buslinien zu erreichen.

Diese Villa ist durch die einzigartige Lage ein Rückzugsort, der Ihnen Raum für Entfaltung und Inspiration bietet.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese sanierungsbedürftige Villa persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

mail: wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

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 <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap