

**Ruhig gelegenes Sanierungsobjekt mit viel  
Entwicklungspotenzial in Baden**



**Objektnummer: 847**

**Eine Immobilie von Atrium Global Investment**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Wohnfläche:</b>	119,11 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	435,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	19,30 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nebojsa Stanisljevic**

Atrium Global Investment  
Stadiongasse 4/V  
1010 Wien

T +43 13912230







## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit in einer sehr gefragten Wohngegend und überzeugt besonders durch den bereits vorbereiteten Zustand für eine umfassende Sanierung bzw. Neugestaltung.

Das Objekt ist ein bestehendes Einfamilienhaus, bei dem bereits wesentliche Vorarbeiten durchgeführt wurden:

? Kompletter Innenabbruch bereits erfolgt

? Entrümpelung vollständig abgeschlossen

? Schutt fachgerecht entsorgt

? Somit ideal vorbereitet für Sanierung und Ausbau

? Sie übernehmen hier kein Problemobjekt, sondern eine bereits optimal vorbereitete Basis für Ihr zukünftiges Wohnprojekt.

## Raumaufteilung

### Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Abstellraum
- Offener Wohn-/Essbereich mit Küchenanschluss
- Zwei Zimmer
- Garderobe
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

## **Obergeschoss:**

- Zentrales Vorzimmer mit Zugang zu allen Räumen
- Offener Wohn-/Essbereich mit Küchenanschluss
- Zwei Schlafzimmer
- Garderobe
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC

## **Keller:**

- Kellerflächen
- Waschküche
- Garage

## **Außenbereich**

- Zwei Loggien
- Gartenhütte
- Gepflegter Garten mit Altbaumbestand

- Carport

## Technik

- Gasheizung
- Zentrale Heizungsanlage

## Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Herr Stanisljevic gerne zur Verfügung.

? +43 699 1165 0314

? [office@atriumglobal-investment.at](mailto:office@atriumglobal-investment.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap