

Sanieren, Dachgeschoss ausbauen und danach Wohnen und Arbeiten in bester Badener Zentrumslage



Objektnummer: 16892

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1832
Wohnfläche:	416,00 m ²
Lagerfläche:	39,00 m ²
Zimmer:	15
Garten:	1.250,00 m ²
Keller:	39,90 m ²
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Kaufpreis / m²:	758,52 €

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 3399170

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















PARTERRE

Objektbeschreibung

Dieses Gebäude bietet für baukundige Menschen mit dem Mut, ein zukunftsträchtiges Projekt in Baden durchzuführen, enormes Potenzial. Wenn das für Sie zutrifft, Sie nach einem Dachgeschoss-Ausbau gerne einen traumhaften Blick über Badens Parklandschaft genießen wollen, dazu noch Bedarf an Wohnräumen, Büros und zusätzlichem Stauraum (Weinkeller, Abstellräumen, Lagerräumen) haben und vor Umbauarbeiten, Heizungseinbau und Revitalisierung des Altbestandes keine Angst haben, können Sie das Potenzial dieses schönen Altbaues optimal ausnützen.

Das Haus wurde 1832 als Zinshaus errichtet und hat seither unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Gewerbe) erlebt. Die Liegenschaft besteht derzeit aus sechs sehr renovierungsbedürftigen Wohnungen, deren Zusammenlegung und Ausstattung mit Balkonen und einer Dachterrasse möglich ist. Die straßenseitige Fassade darf keine Änderung erfahren, aber im Haupthaus können zwei großzügige Wohnungen und ein Dachgeschoss-Vollausbau der Luxusvariante der Schönheit des Grundstückes gerecht werden. Im Nebengebäude (mit dem Haupthaus verbunden) kann am Dach ebenfalls eine uneingesehene Terrasse und eine Gästewohnung entstehen. Die restlichen Räume im seitlichen Trakt (Erdgeschoss) bieten sich aufgrund des schönen Gewölbes als Weinkeller, Lager, Archiv oder Gartenküche an. Ihrer Phantasie sind keine Grenzen gesetzt!

Das L-förmige Haus ist teilunterkellert. Am Grundstück kann nicht geparkt werden.

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!

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 vor dem Haus) bringt Sie direkt in die Innenstadt (Josefsplatz, Theaterplatz) oder zum Bahnhof der Südbahn, mit der Sie die schnellste Verbindung nach Wien oder Richtung Graz erreichen.

Die Shopping City Süd und Wien-Meidling sowie die Wiener Innenstadt erreichen Sie auch bequem mit der Badener 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? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und den Plänen an!

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Marianne Pargan

Akad. Immobilientreuhänderin

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

Alexander Ringsmuth Immobilien

<http://www.ringsmuth.at/>

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