

**Haus in TOP Lage,**



**Objektnummer: 309821**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrichstraße
Art:	Büro / Praxis - Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	265,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	430,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaltmiete (netto)	3.500,00 €
Kaltmiete	3.770,00 €
Miete / m <sup>2</sup>	8,14 €
Betriebskosten:	270,00 €
USt.:	727,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Julian Obertscheider











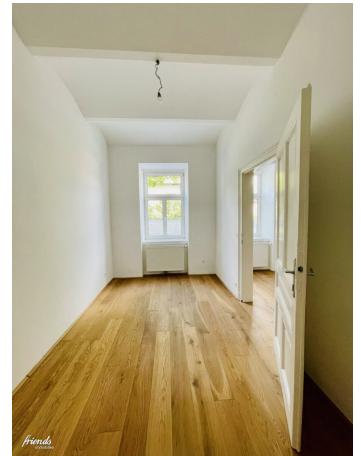




friends  
immobilien

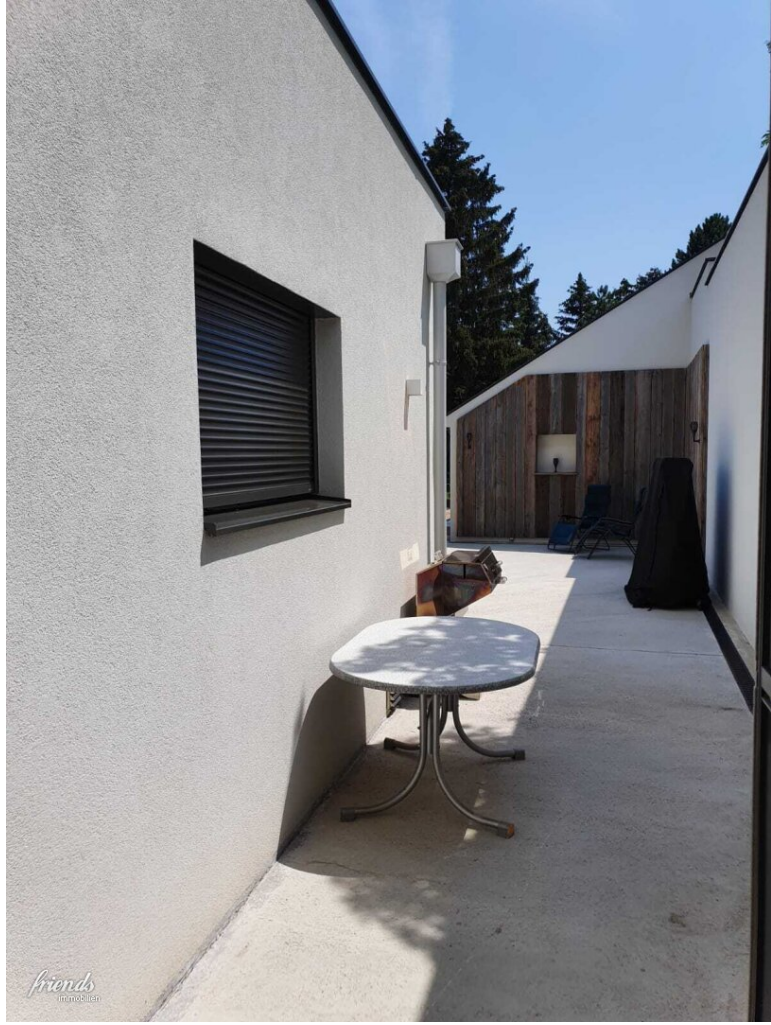


friends  
immobilien

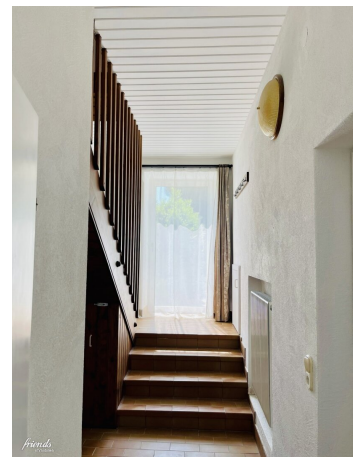
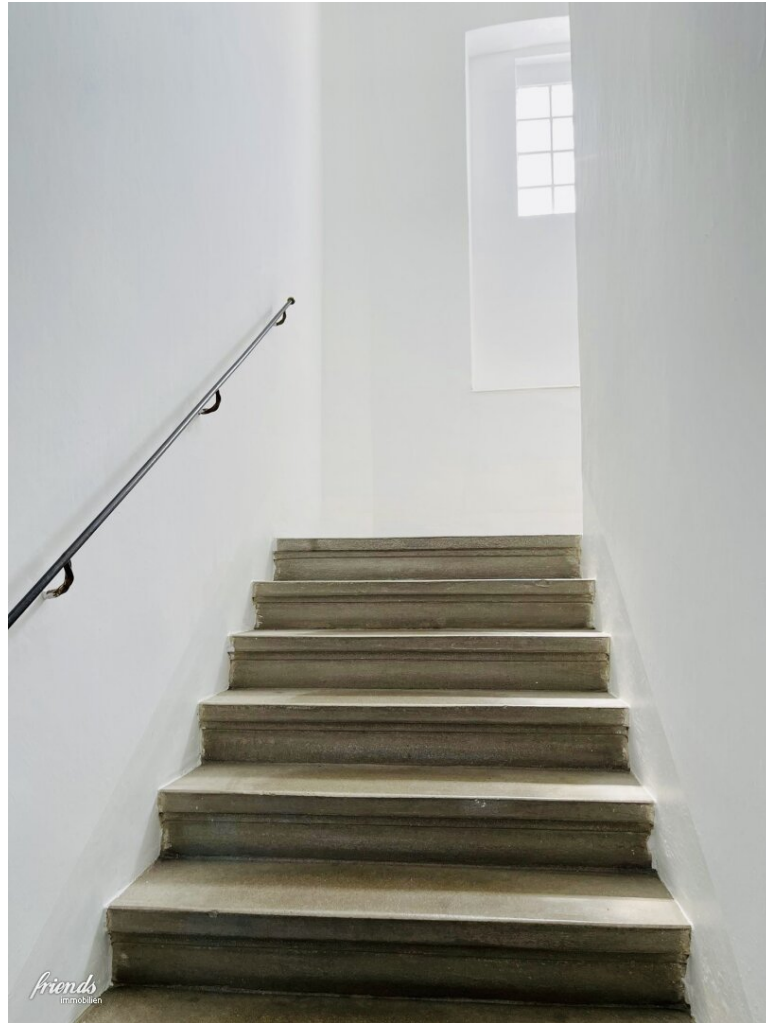


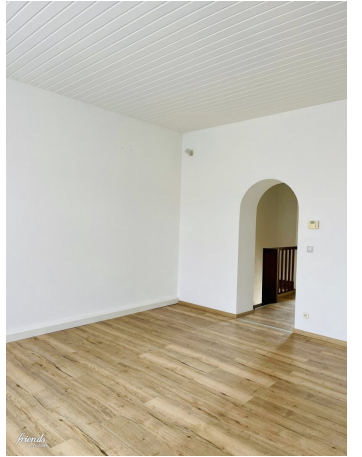
friends  
immobilien

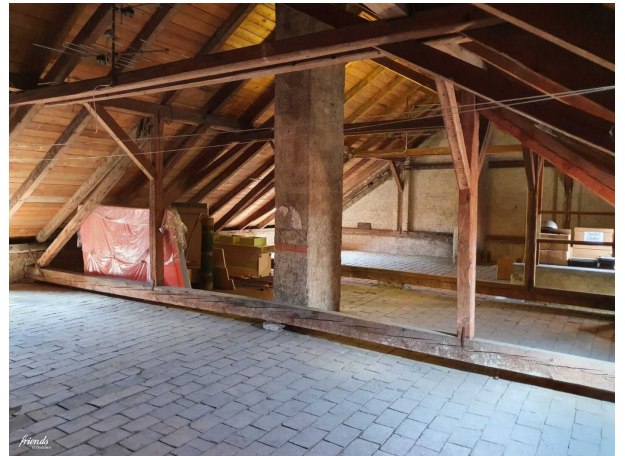




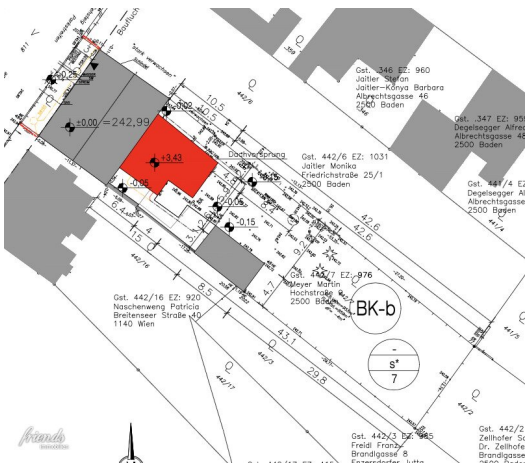


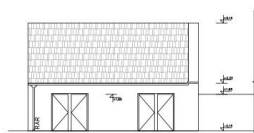
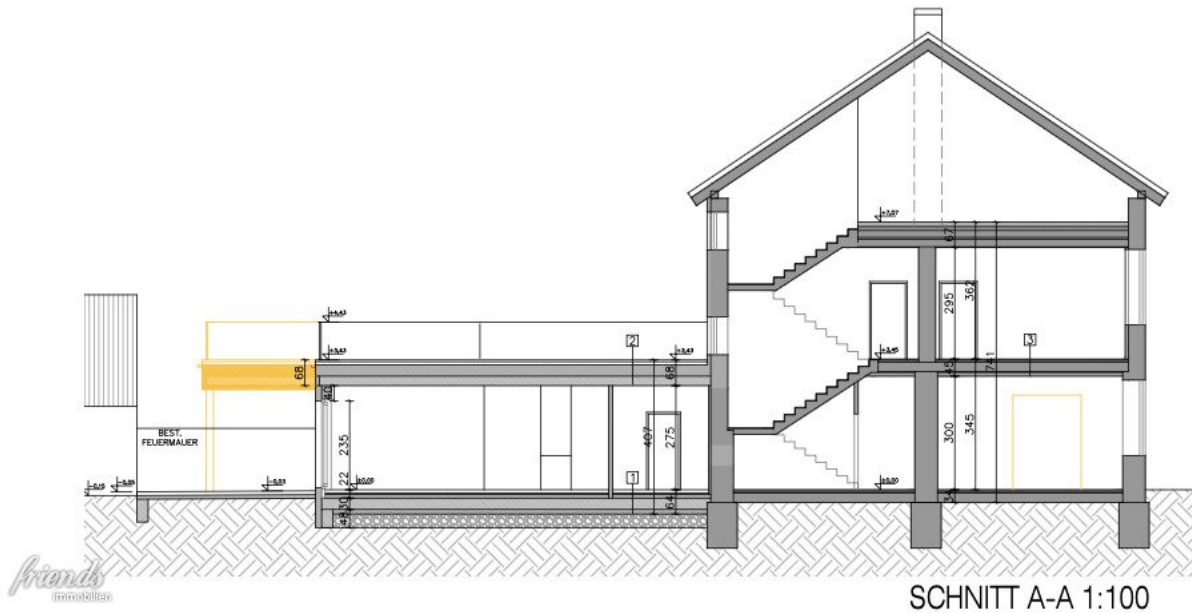






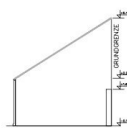






friends  
immobilien

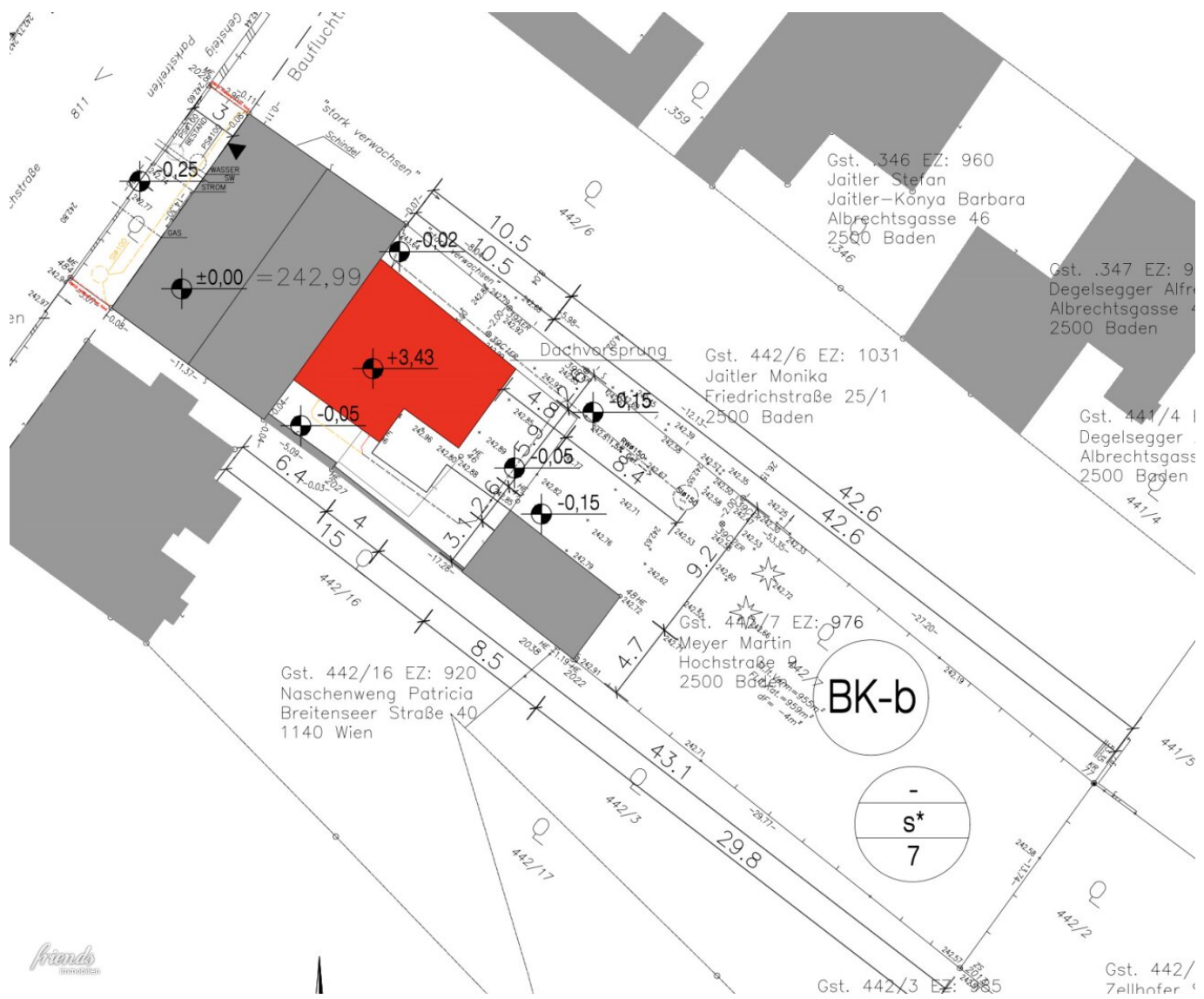
NEBENBÄUDE BESTAND



NEBENBÄUDE BESTAND







Gst. 346 EZ: 960  
 Jaitler Stefan  
 Jaitler-Könya Barbara  
 Albrechtsgasse 46  
 2500 Baden

Gst. 347 EZ: 9  
 Degelsegger Alfr  
 Albrechtsgasse 4  
 2500 Baden

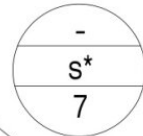
Gst. 442/6 EZ: 1031  
 Jaitler Monika  
 Friedrichstraße 25/1  
 2500 Baden

Gst. 441/4 I  
 Degelsegger  
 Albrechtsgasse  
 2500 Baden

Gst. 442/7 EZ: 976  
 Meyer Martin  
 Hochstraße  
 2500 Baden

Gst. 442/16 EZ: 920  
 Naschenweng Patricia  
 Breitenseer Straße 40  
 1140 Wien

**BK-b**

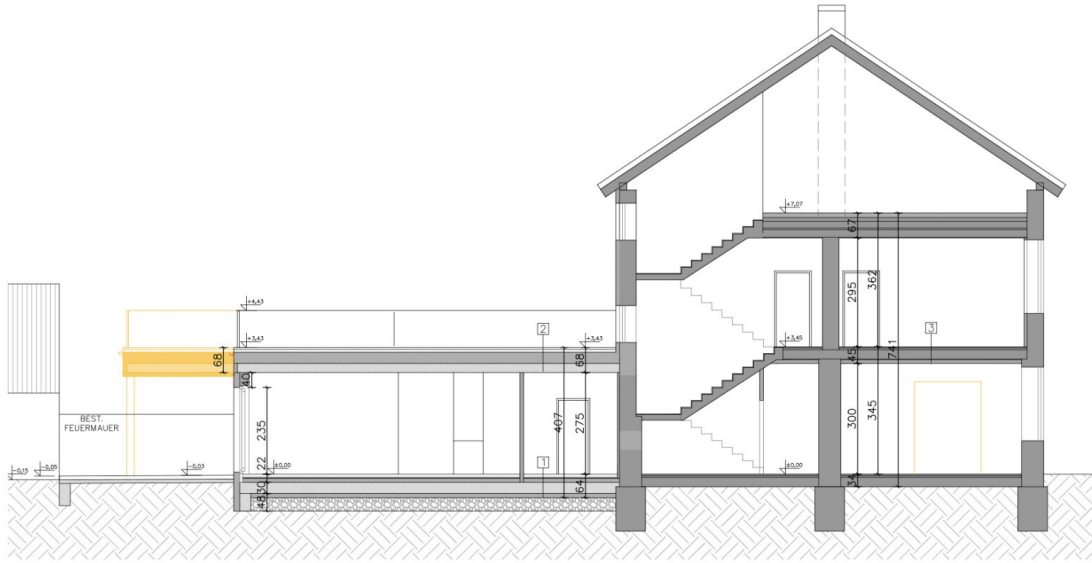


Gst. 442/3 EZ: 965

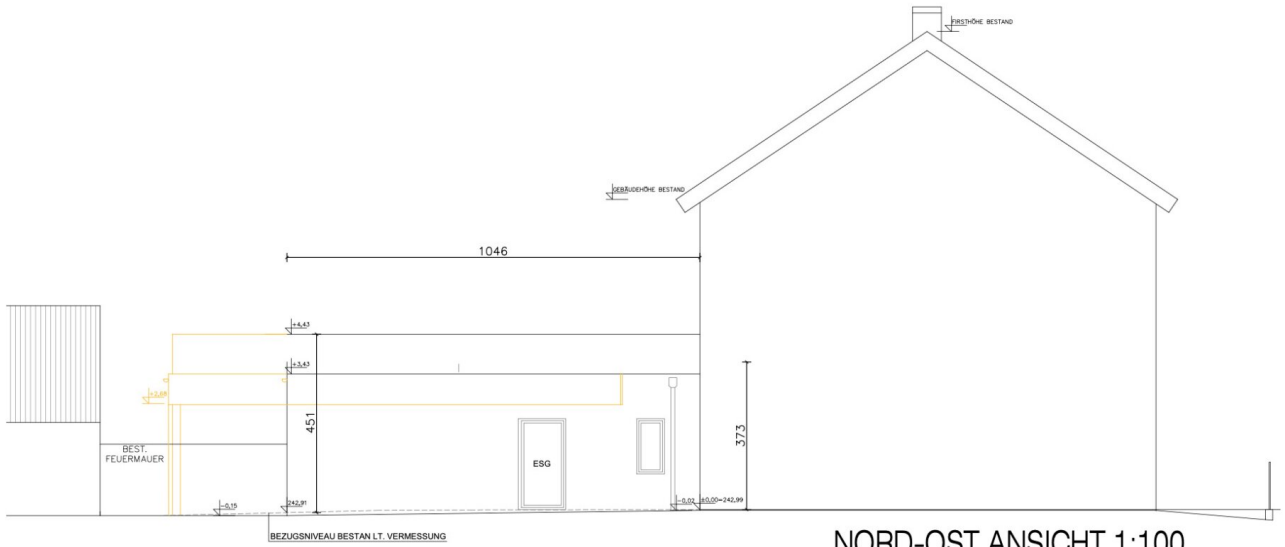
Gst. 442/  
 Zellhofer



NORD SÜD RICHTUNG



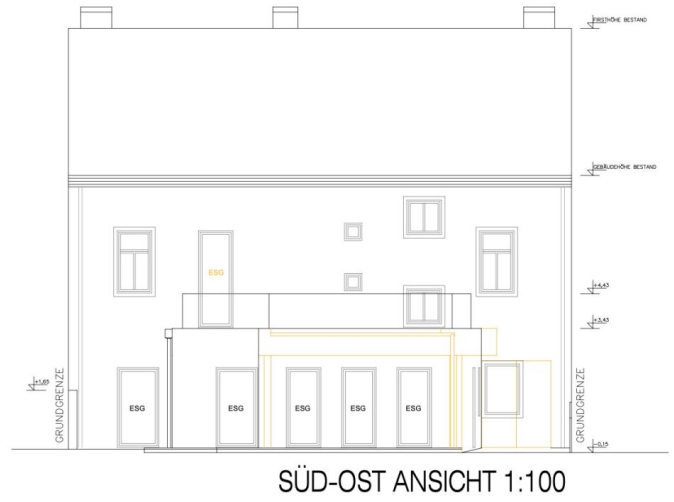
SCHNITT A-A 1:100

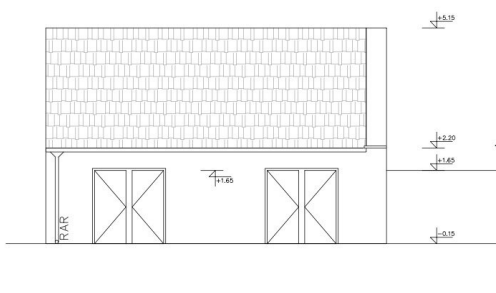


NORD-OST ANSICHT 1:100

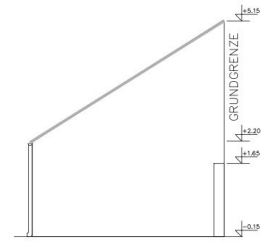








OST ANSICHT 1:100  
NEBENGEBÄUDE BESTAND



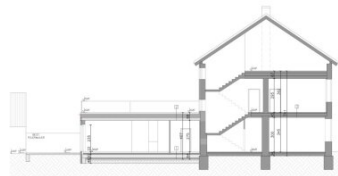
NORD-WEST ANSICHT 1:100  
NEBENGEBÄUDE BESTAND



SÜD-WEST ANSICHT 1:100



NORD-OST ANSICHT 1:100



SCHNITT A-A 1:100



1. OBERGESCHOSS 1:100

ERDGESCHOSS 1:100



NORD-WEST ANSICHT 1:100

SÜD-OST ANSICHT 1:100



OST ANSICHT 1:100  
NEBENBAU BESTAND



NORD-WEST ANSICHT 1:100  
NEBENBAU BESTAND

1. Erdgeschoss	1. Obergeschoss
2. Erdgeschoss	2. Obergeschoss
3. Erdgeschoss	3. Obergeschoss
4. Erdgeschoss	4. Obergeschoss
5. Erdgeschoss	5. Obergeschoss
6. Erdgeschoss	6. Obergeschoss
7. Erdgeschoss	7. Obergeschoss
8. Erdgeschoss	8. Obergeschoss
9. Erdgeschoss	9. Obergeschoss
10. Erdgeschoss	10. Obergeschoss

1. Erdgeschoss	1. Obergeschoss
2. Erdgeschoss	2. Obergeschoss
3. Erdgeschoss	3. Obergeschoss
4. Erdgeschoss	4. Obergeschoss
5. Erdgeschoss	5. Obergeschoss
6. Erdgeschoss	6. Obergeschoss
7. Erdgeschoss	7. Obergeschoss
8. Erdgeschoss	8. Obergeschoss
9. Erdgeschoss	9. Obergeschoss
10. Erdgeschoss	10. Obergeschoss

1. Erdgeschoss	1. Obergeschoss
2. Erdgeschoss	2. Obergeschoss
3. Erdgeschoss	3. Obergeschoss
4. Erdgeschoss	4. Obergeschoss
5. Erdgeschoss	5. Obergeschoss
6. Erdgeschoss	6. Obergeschoss
7. Erdgeschoss	7. Obergeschoss
8. Erdgeschoss	8. Obergeschoss
9. Erdgeschoss	9. Obergeschoss
10. Erdgeschoss	10. Obergeschoss

AUFBAUTEN

LEGENDE MATERIAL:

1	BRICK
2	BRICK
3	BRICK
4	BRICK
5	BRICK
6	BRICK
7	BRICK
8	BRICK
9	BRICK
10	BRICK



BSP 402 000  
 Grundfläche: 200,22 m<sup>2</sup>  
 Bruttovolumen: 1000 m<sup>3</sup>  
 Deckungsfläche: 0,30 - 0,35

Die Aufbauten entsprechen der OIB Richtlinie der Gebäudemaße 2.01

AUSWECHSLUNGSPLAN

Für die Beratung und den Einsatz im Marktverfahren in  
 2023 Baden, Projektstraße 23, auf dem  
 Grundstück 402 002 000 im 402 002 000

STATISTISCHE ANMERKUNGEN: 1000 m<sup>3</sup> Volumen

BRUTTOFLÄCHE: 200,22 m<sup>2</sup>

BRUTTOVOLUMEN: 1000 m<sup>3</sup>

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK

BRICK





## Objektbeschreibung

Dieses teils neu gebaute / renovierte Haus in ruhiger Lage überzeugt mit seinem schönen Garten mit Pool sowie großzügigen Nutzflächen.

Über einen Vorgarten gelangt man in den zentral begehbaren rund 15m<sup>2</sup> großen Eingangsbereich / Windfang des Hauses, von dem man zum Stiegenhaus kommt und die Wohneinheiten betreten kann.

Das Gebäude wurde in den letzten Jahrzehnten laufend saniert und instand gehalten (Fenster, Dach inkl. Dachstuhl, Kanal, Elektrik, Wasserleitung, Fassade, etc.) und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Der Großteil dieser Sanierungen wurden erst kürzlich im Rahmen des Zubaus (2018-2021) durchgeführt.

**bestandsfrei** - 6 Zimmer, 193 m<sup>2</sup> (EG) + Terrasse, Garten, Pool, Gartenhaus.

Von der geräumigen Garderobe gelangt man in das große Wohn-Esszimmer mit 38,78 m<sup>2</sup> mit einer modernen offenen Wohnküche mit 10,80 m<sup>2</sup>. Vom Wohnzimmer gelangt man über eine 4m breite Hebeschiebetür direkt auf die südostseitige 102m<sup>2</sup> große Terrasse und weiter in den Garten mit Pool inkl. Poolterrasse und großem Gartenhaus. Die neuwertige DAN Küche ist auch technisch hochwertig ausgestattet und rundet den großzügigen Wohn-Essbereich ab. Die Fenster und Balkontüren dieser Wohneinheit verfügen über elektrische Beschattungsmöglichkeiten (Rolläden bzw. Raffstore) und Insektengitter. Linkerhand befindet sich ein helles Tageslichtbadezimmer mit begehbare Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und Waschmaschinenanschluss mit 8,96 m<sup>2</sup> und rechterhand die separate Toilette mit Fenster und einem kleinen Waschbecken. Über einen Gang gelangt man in das erste Schlafzimmer mit 18,18 m<sup>2</sup> und weiter über einen Vorraum/begehbaren Schrankraum in das zweite Schlafzimmer mit 13,14 m<sup>2</sup>. Im EG befinden sich ein kleiner Vorraum, ein WC und eine große Küche mit 23 m<sup>2</sup>. Über eine separate Treppe innerhalb dieser Wohneinheit kann das OG erreicht werden, hier befinden sich ein Tageslichtbadezimmer inkl. WC und zwei Zimmer.

Der uneinsehbare Garten ist mit einer Bewässerungsanlage ausgestattet und wird von einem Rasenroboter gemäht.

Die Pool-Technik und auch die Steuerung der Bewässerungsanlage befinden sich im Gartenhaus an der Grundgrenze. Mit einer Größe von 35 m<sup>2</sup> und einer Raumhöhe von 4,8 Meter bietet dieses massive Nebengebäude viel Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Strom und Wasser wurden im Zuge des Neubaus eingeleitet – die Nutzung als Sommerküche ist vorbereitet.

Über das Stiegenhaus kann das Obergeschoss erreicht werden, hier befindet sich eine weitere Wohneinheit, die noch nicht saniert ist - hier besteht die Möglichkeit einen Ausgang auf das Flachdach des Neubaus und eine Terrasse mit zirka 70m<sup>2</sup> zu errichten.

**Wohneinheit 1 -vermietet-** 2 Zimmer, 55,76 m2 (OG) - ist nicht saniert

Über einen kleinen Vorraum gelangt man linkerhand in die Küche und weiter in das Badezimmer mit WC. Geradeaus befindet sich ein Zimmer mit 14,70 m2 von dem man in das große Zimmer mit knapp 25 m2 kommt.

Der Rohdachboden mit zirka 130 m2, der über das zentrale Stiegenhaus begehbar ist, ist für einen Ausbau geeignet.

Alle Wohneinheiten verfügen über eine separate Gastherme, einen eigenen Strom- und Gaszähler sowie Telefon- und Satellitenanschluss.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap