

**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







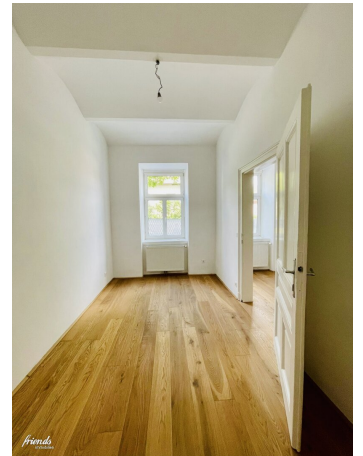




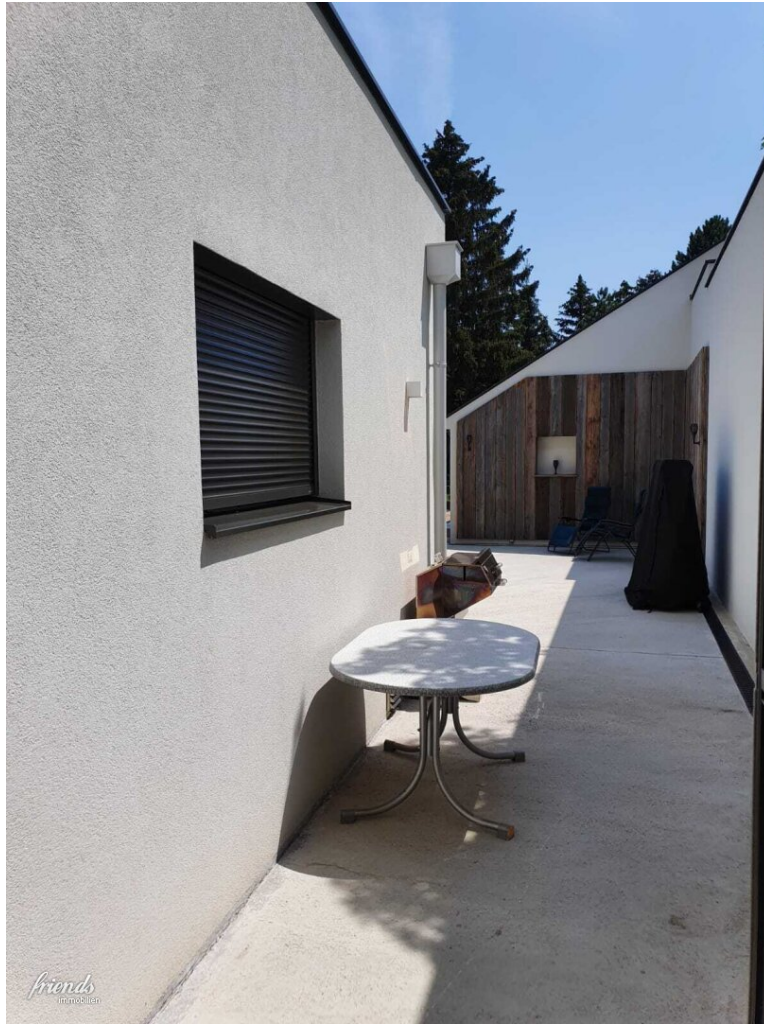
friends  
immobilien



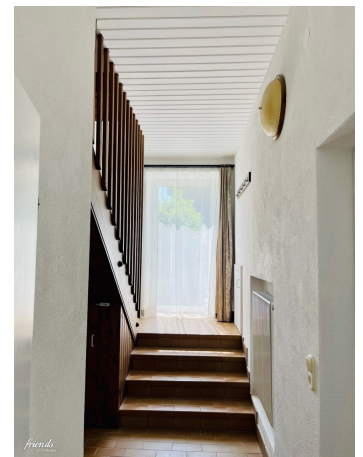
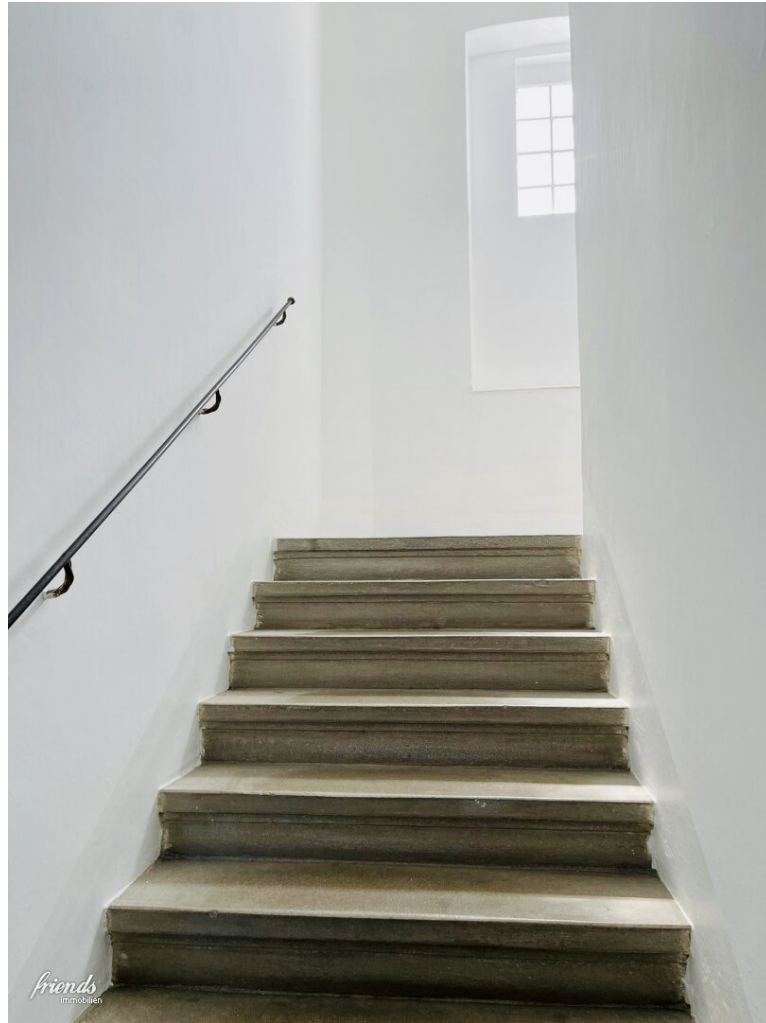
friends  
immobilien

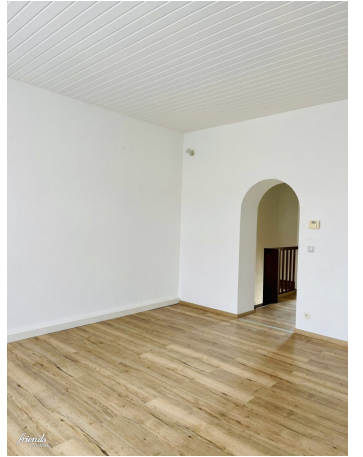


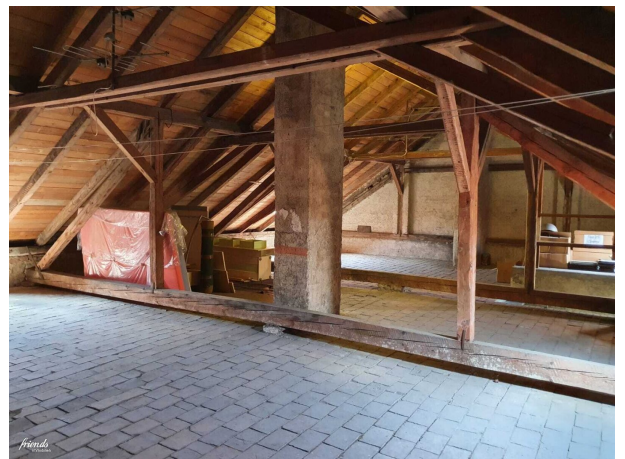
friends  
immobilien

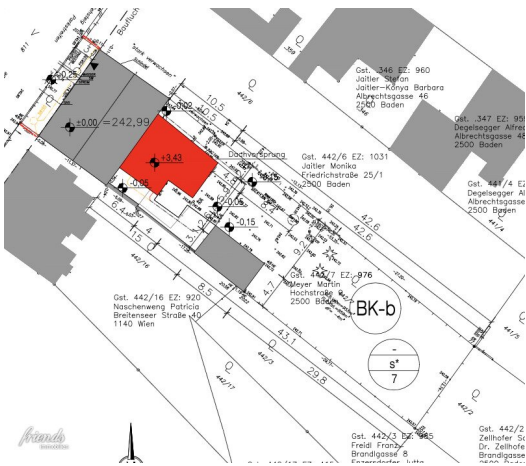


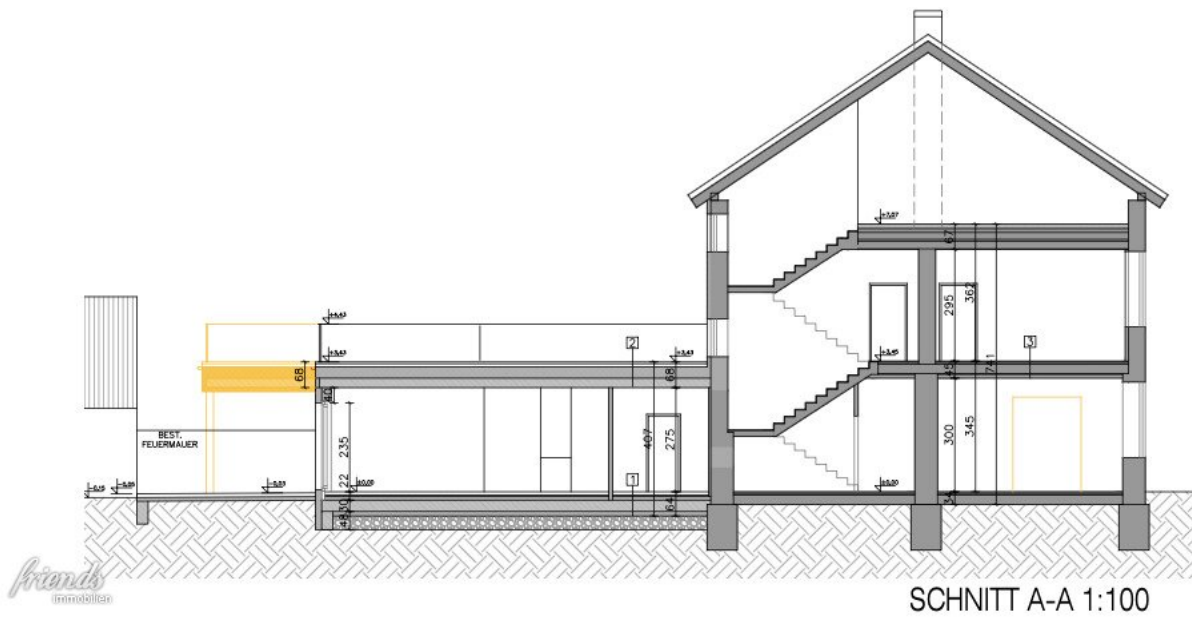




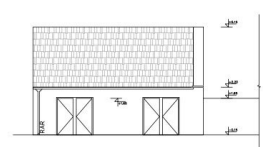




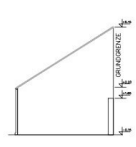




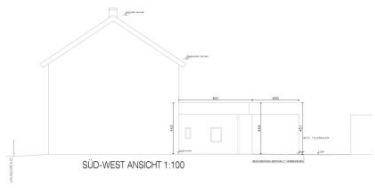
SCHNITT A-A 1:100



OST ANSICHT 1:100  
NEBENGEBÄUDE BESTAND



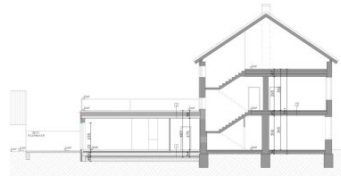
NORD-WEST ANSICHT 1:100  
NEBENGEBÄUDE BESTAND



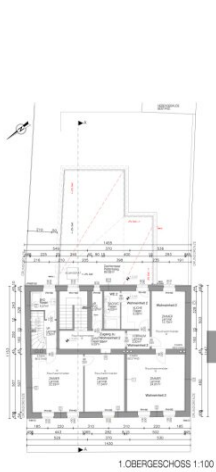
SÜD-WEST ANSICHT 1:100



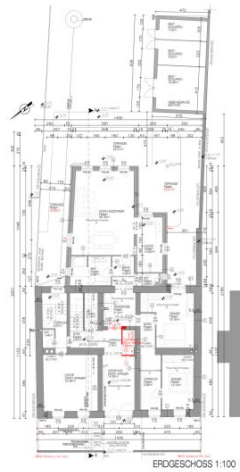
NORD-OST ANSICHT 1:100



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

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

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

AUFBAUTEN

LEGENDE MATERIAL:

■	STREIFEN
■	STREIFEN
■	STREIFEN
■	STREIFEN
■	STREIFEN



BGF 452 Bayer  
 Gebäude-Nr. 200.22.01  
 Grundstücks-Nr. 100.001  
 Baugrubengröße: 6,30 x 31,5

Die Aufbauten entsprechen der OIB Richtlinie der Gebäudemaße 2.01

PARE	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

AUSWECHSLUNGSPLAN

Für die Beratung und den Einsatz im Marktverfahren in  
 2023 Baden, Projekt-Nr. 20 auf den  
 Grund-Nr. 100.001.01 in der 100.001.01

BAUTITEL: 0101.0101.0101.0101

BRUNNEN	BRUNNEN
BRUNNEN	BRUNNEN
BRUNNEN	BRUNNEN
BRUNNEN	BRUNNEN

12.01.2023	210.000	002_A	01/01
GRUNDRISS EG 1:100			
SCHNITT A-A ANSICHTEN 1:100			
AUFBAUTEN			





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

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

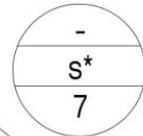
Gst. 442/6 EZ: 1031  
 Jaitler Monika  
 Friedrichstraße 25/1  
 2500 Baden

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**



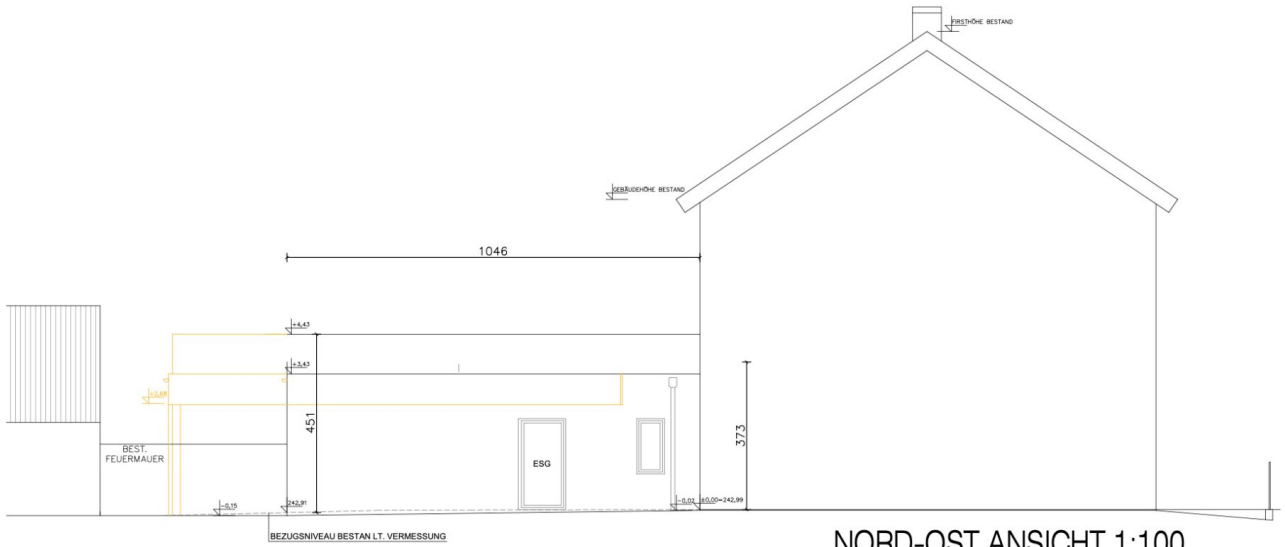
Gst. 442/3 EZ: 965

Gst. 442/  
 Zellhofer









NORD-OST ANSICHT 1:100

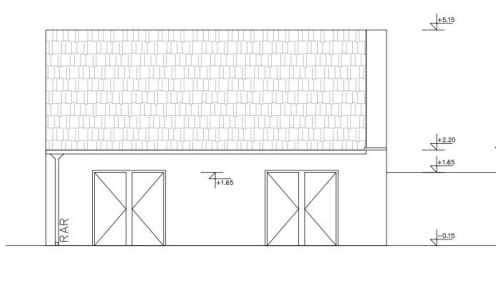




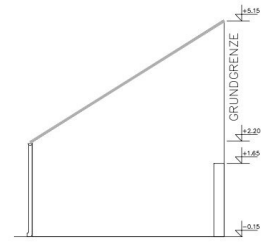
NORD-WEST ANSICHT 1:100



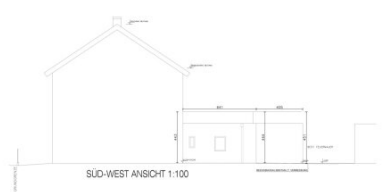
SÜD-OST ANSICHT 1:100



OST ANSICHT 1:100  
NEBENGEBÄUDE BESTAND



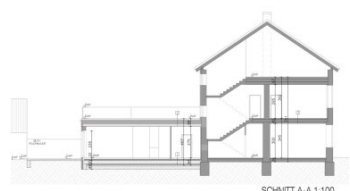
NORD-WEST ANSICHT 1:100  
NEBENGEBÄUDE BESTAND



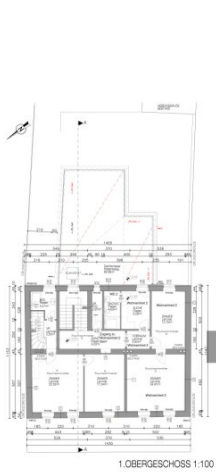
SÜD-WEST ANSICHT 1:100



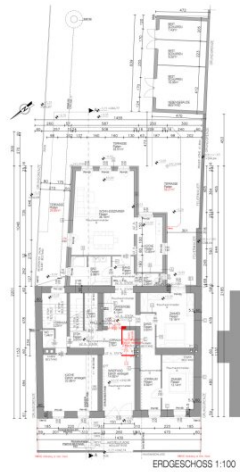
NORD-OST ANSICHT 1:100



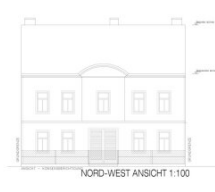
SCHNITT A-A 1:100



1. OBERGESCHOSS 1:100



ERDGESCHOSS 1:100



NORD-WEST ANSICHT 1:100



SÜD-OST ANSICHT 1:100



OST ANSICHT 1:100  
NEBENGEBAUDE BESTAND



NORD-WEST ANSICHT 1:100  
NEBENGEBAUDE BESTAND

1. Erdgeschoss	2. Obergeschoss	3. Dachstuhl	4. Außenwand	5. Innenwand	6. Bodenplatte	7. Fundament	8. Keller	9. Treppen	10. Dach	11. Fensterrahmen	12. Türschwelle	13. Heizkörper	14. Sanitär	15. Elektrik	16. Lüftung	17. Kleinfurniture	18. Einbauelemente	19. Kleinfurniture	20. Einbauelemente
----------------	-----------------	--------------	--------------	--------------	----------------	--------------	-----------	------------	----------	-------------------	-----------------	----------------	-------------	--------------	-------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

AUFBAUTEN

LEGENDE MATERIAL:

■	BRICK
■	STREIFEN
■	WÄRMEDÄMMUNG
■	STRAHLENZÄHNER
■	WÄRMEDÄMMUNG



BGF 452 Bayer  
 Gebäude-Nr. 200.22.07  
 Grundstücks-Nr. 100.001  
 Baugruben-Nr. 1.30 - 315

Die Aufbauten entsprechen der OIB Richtlinie der Gebäudemaße 2.01

PARE	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

AUSWECHSLUNGSPLAN

Für die Beratung und den Einsatz im Marktverfahren in  
 2000 Bauteil-Produktions-20 auf den  
 Grund: 402.12.010 in der 402.12.010 Bauteil-Produktion

BAUTITEL	PROJEKT
BAUWERK	BAUWERK
BAUWERK	BAUWERK
BAUWERK	BAUWERK

12.01.2023	210.000	002_A	01/01
GRUNDRISS EG 1:100 SCHNITT A-A ANSICHTEN 1:100 AUFBAUTEN			
VERFÄHRER 1:100			



## 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