

Wunderbare Villa/Zinshaus im Zentrum von Baden



Objektnummer: 4148

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	913,00 m ²
Nutzfläche:	1.209,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 173,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	2.800.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

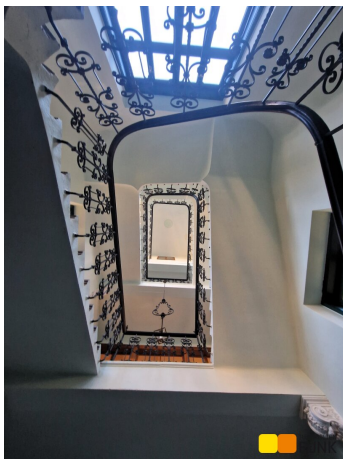
Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5
1090 Wien

T +43 1 533 46 44-1
H +43 664 88 73 99 35
F +43 1 533 46 44-4





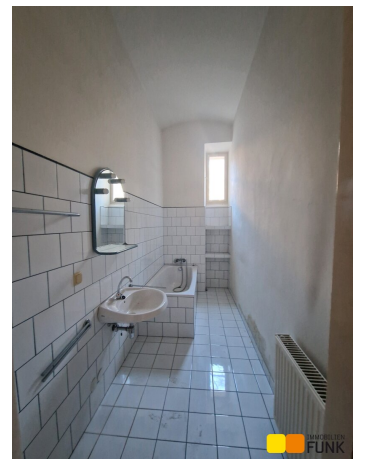












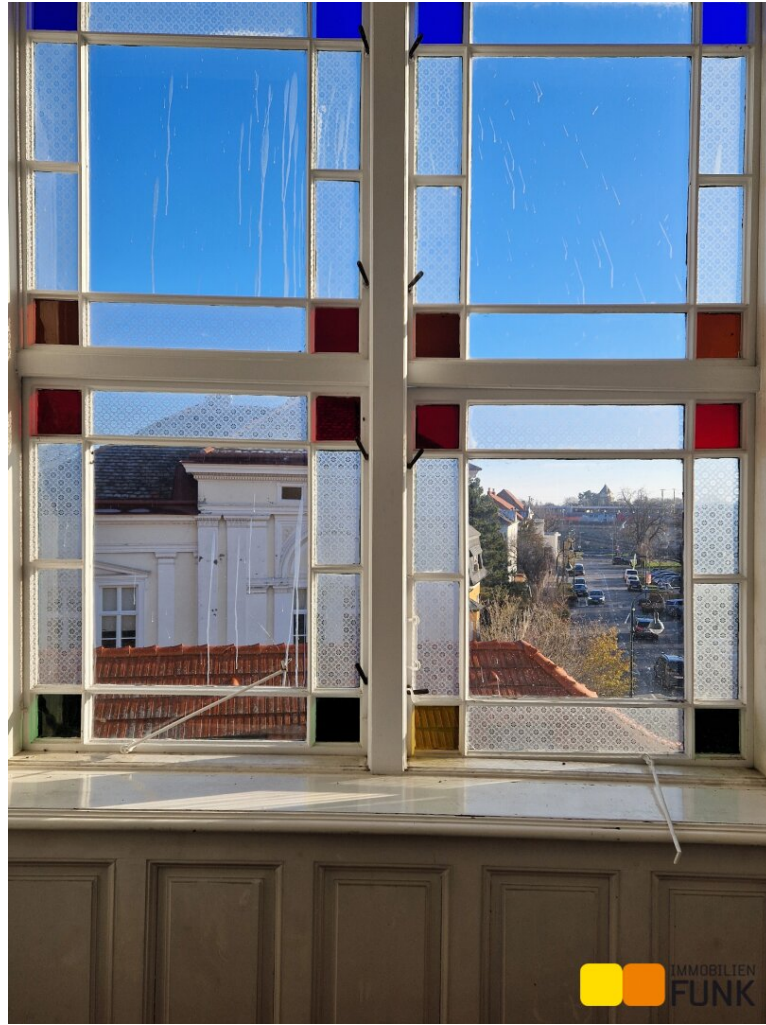




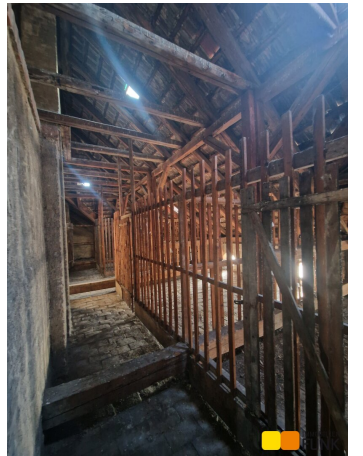


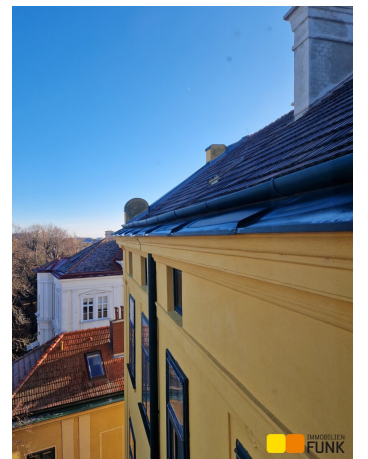










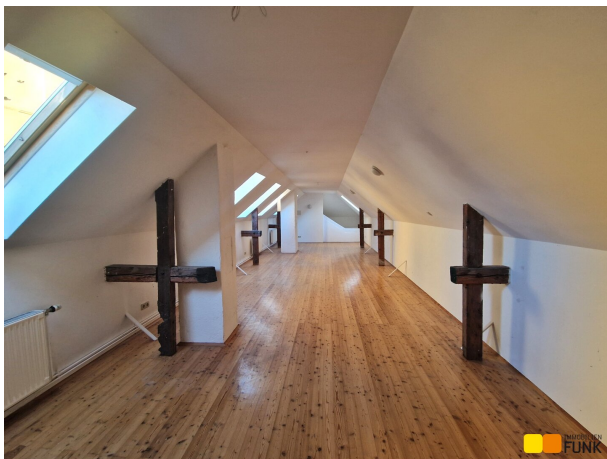




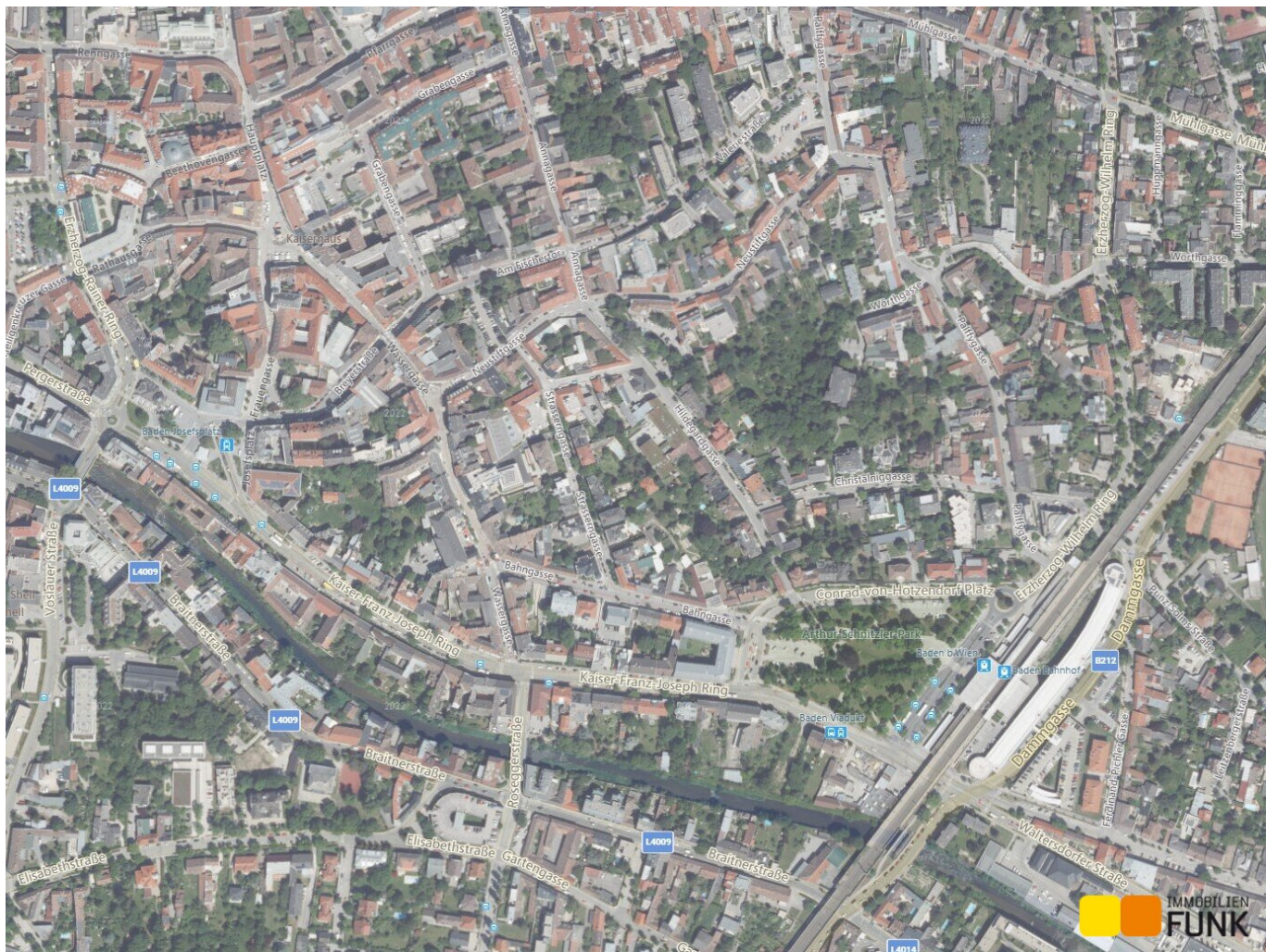




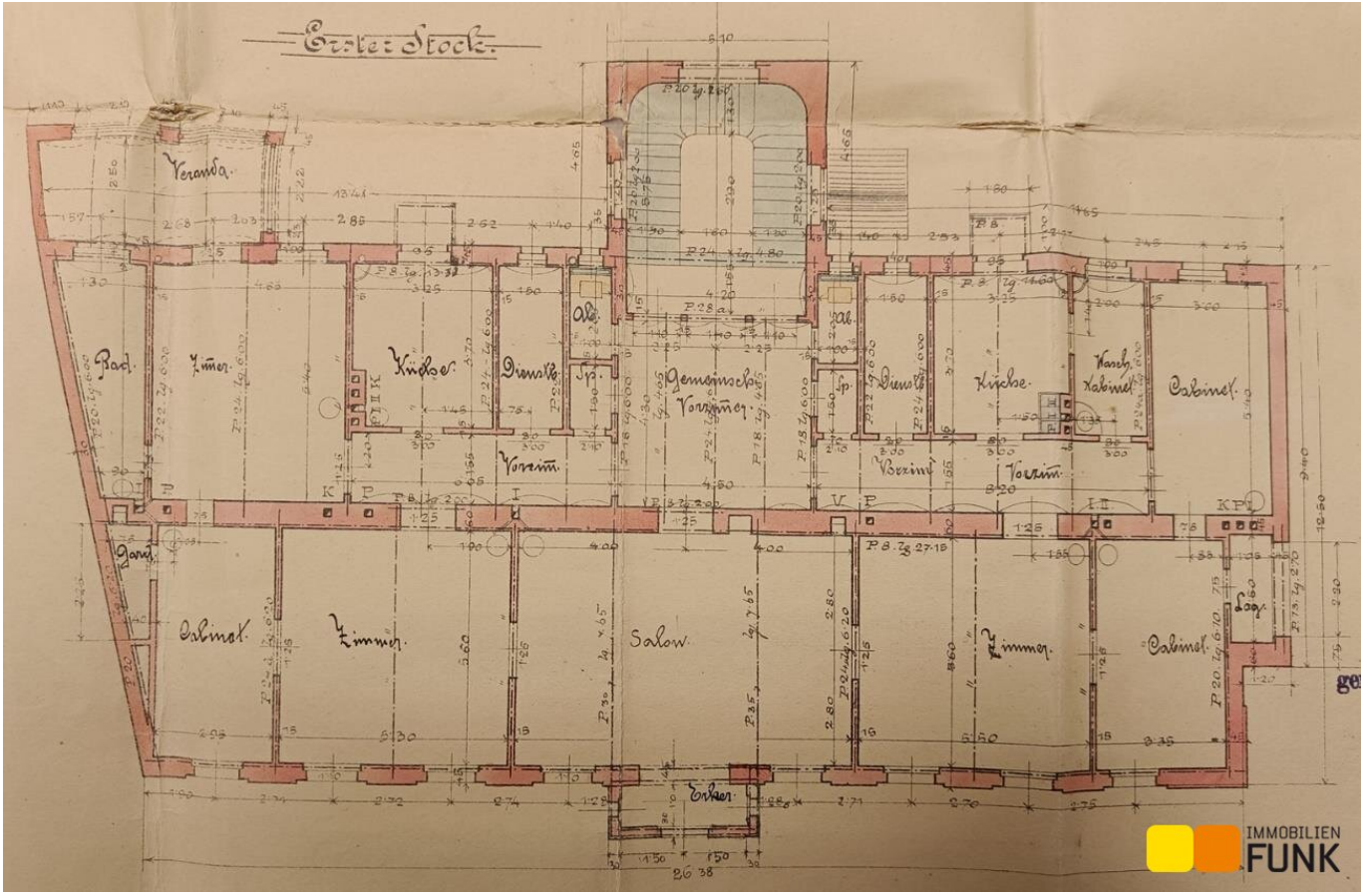




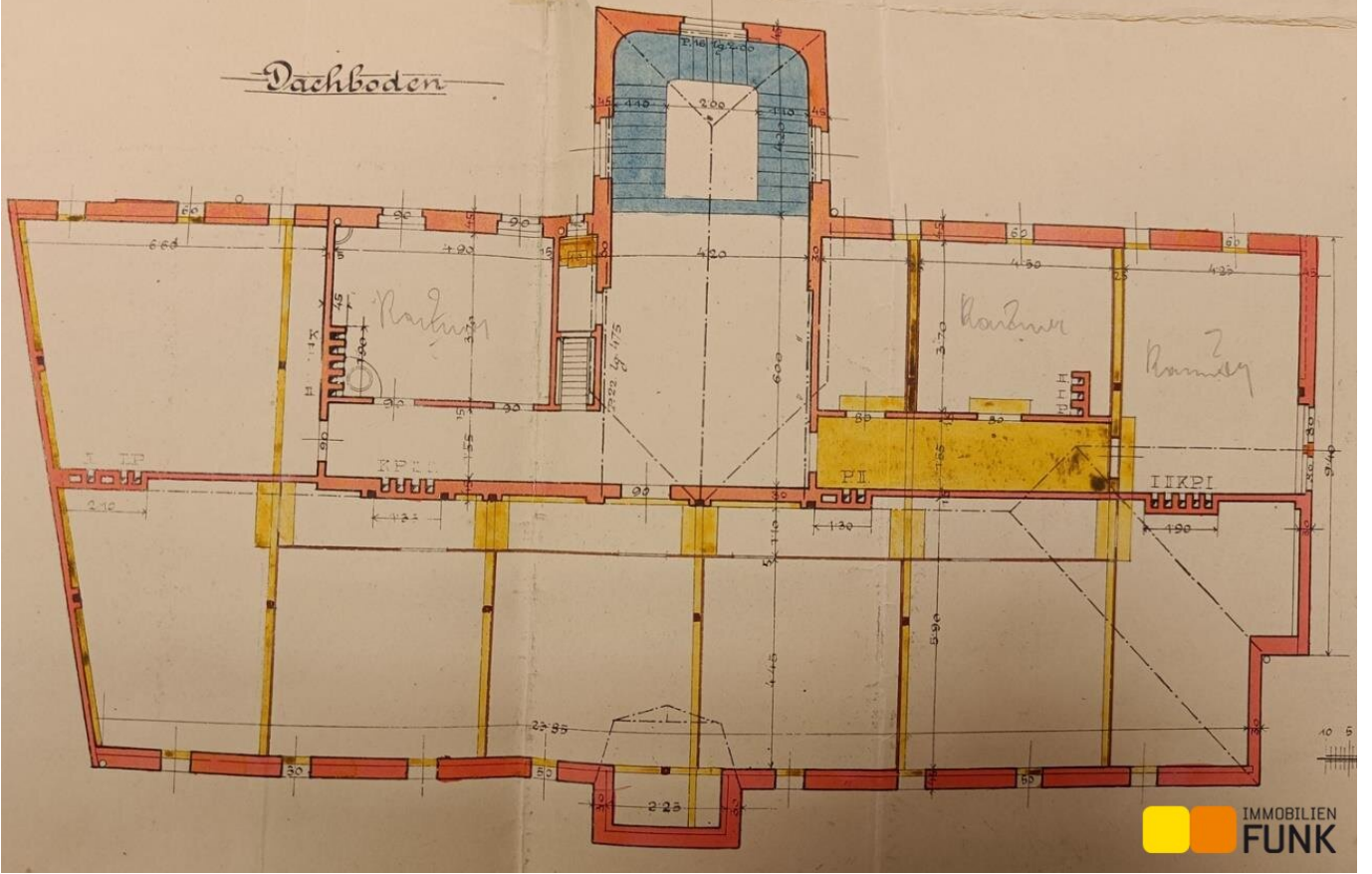




Erster Stock.

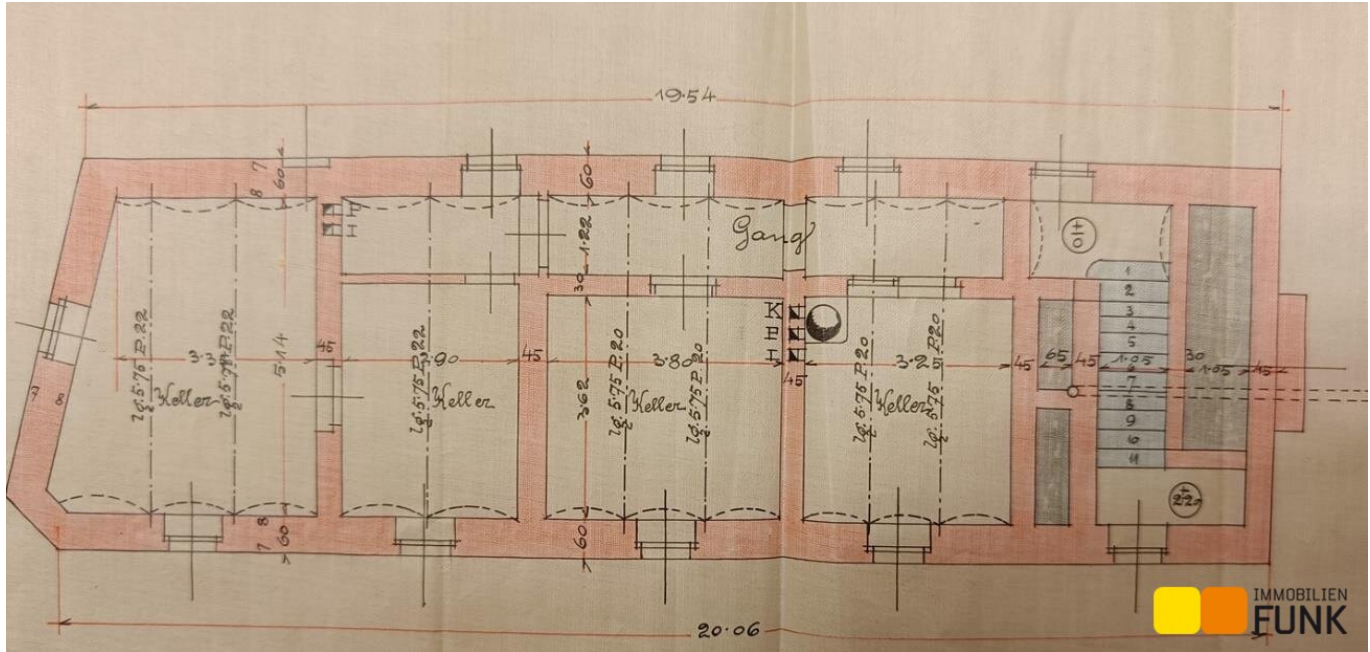


Dachboden

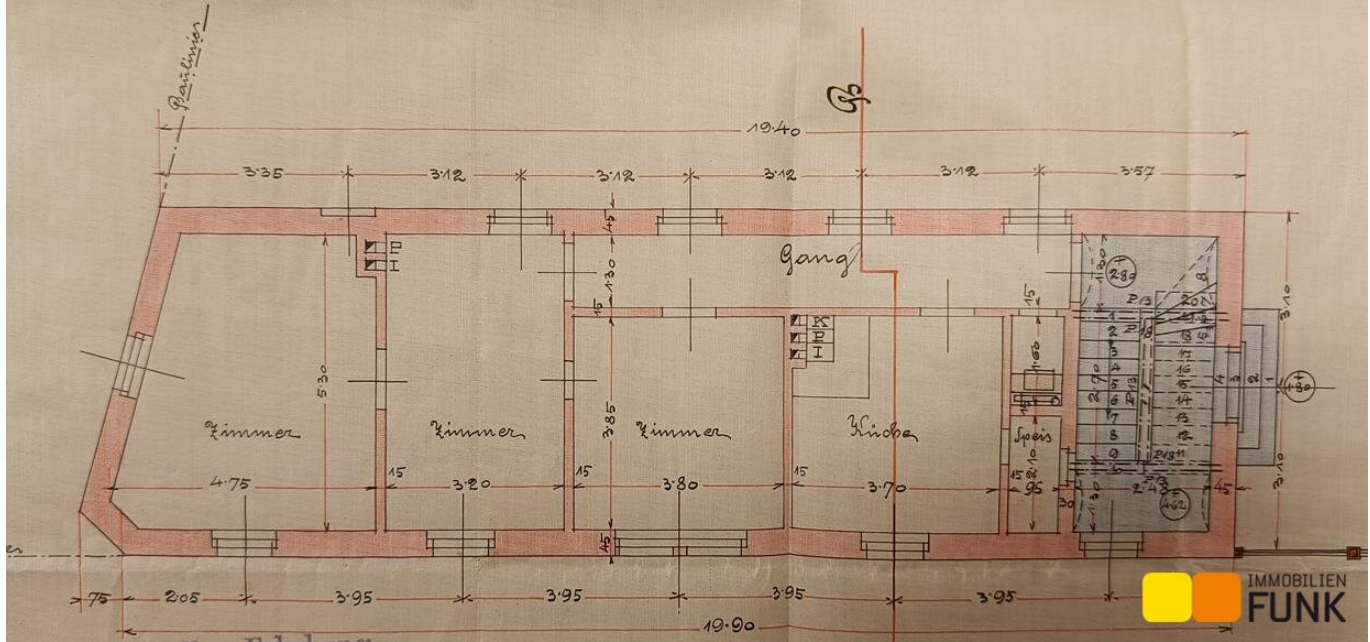


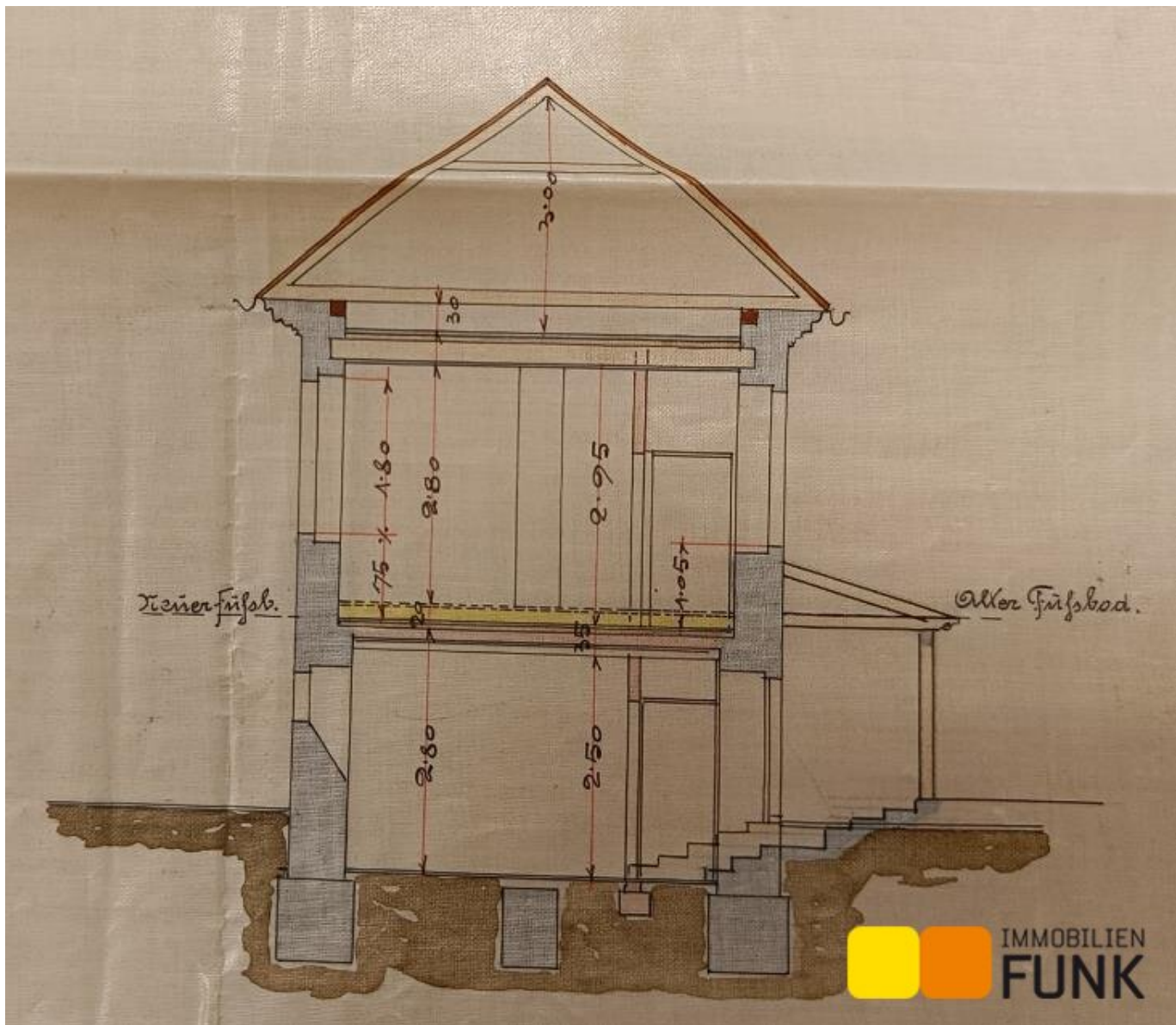
Ansicht Bahngasse

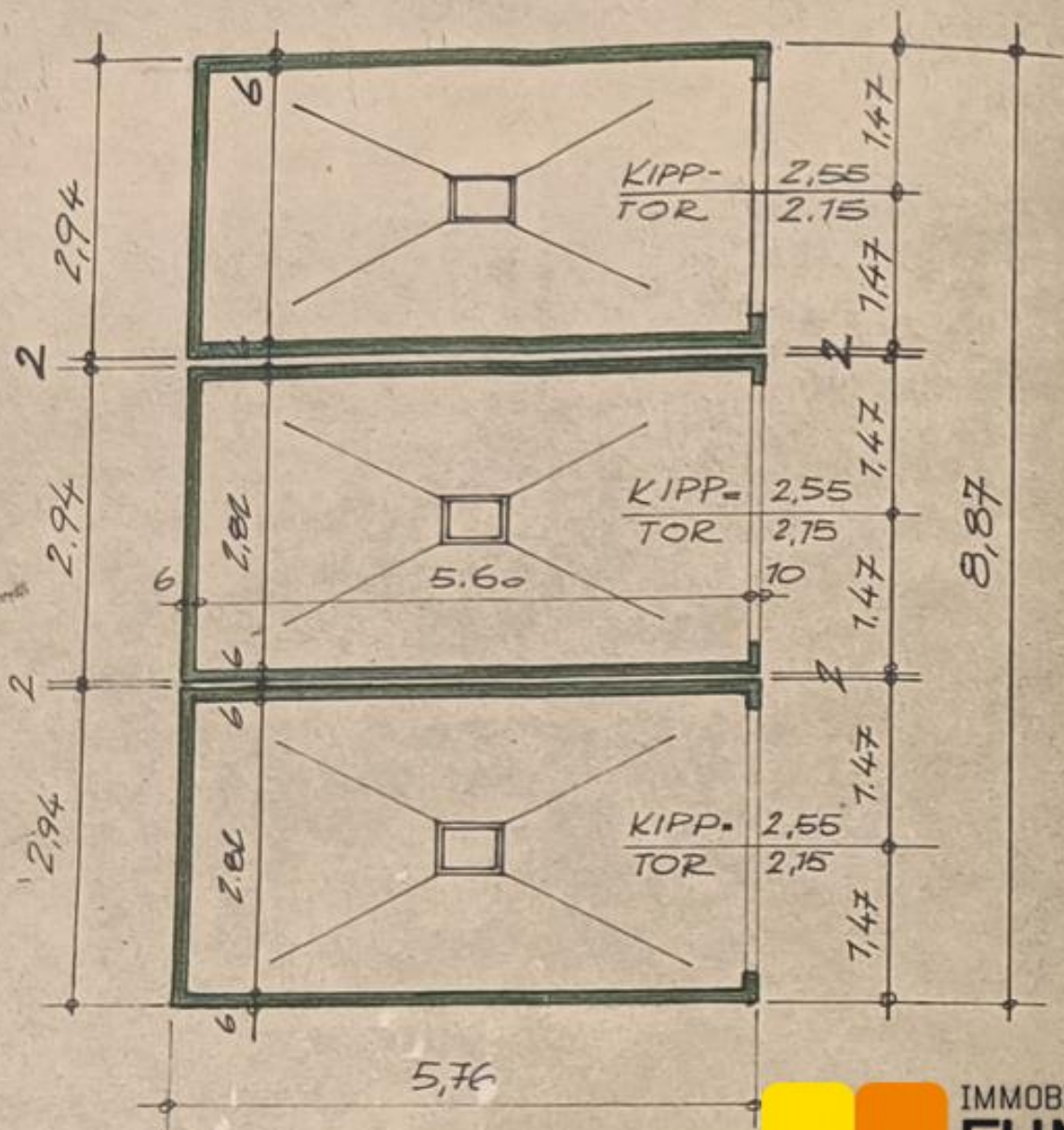




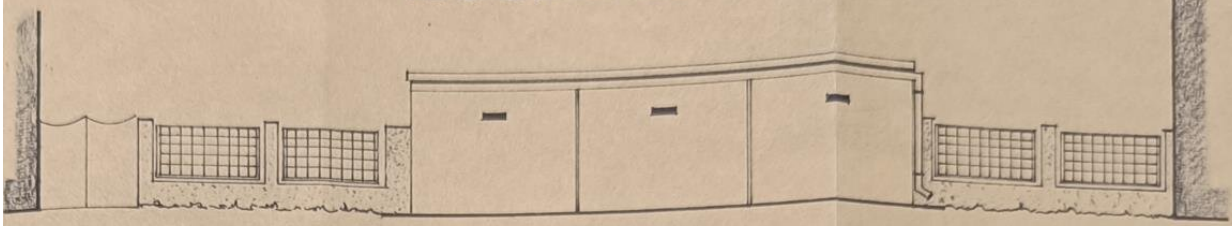
Parkette im 1. Stock.







RÜCKANSICHT 1:100



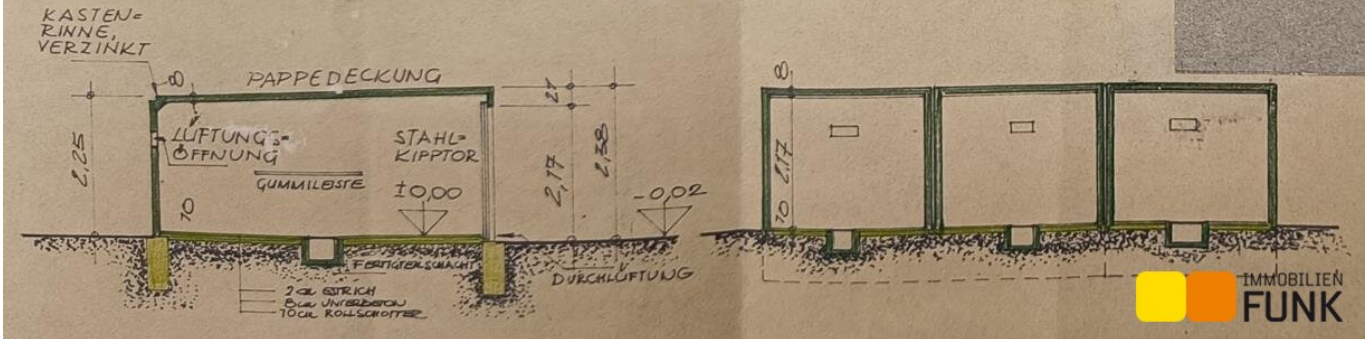
VORDERANSICHT 1:100



LÄNGSSCHNITT

1:100

QUERSCHNITT



Objektbeschreibung

Die Immobilie

Eine Rarität, wie sie nur selten auf dem Immobilienmarkt zu finden ist. Eine **bestandsfreie Villa/Zinshaus in bester Badener Wohnlage, auf einem parkähnlichen Grundstück gelangt aus einer Verlassenschaft zum Verkauf**. Die Liegenschaft befindet sich in bester Innenstadtlage. Die Grundstücke, auf denen sich das wunderbare, 3-geschossige Haus samt Stöcklgebäude und Garagen befindet, ist ca. 1.350 m² groß. Die nutzbare Fläche der einzelnen Gebäude teilt sich auf wie folgt:

- **Hauptgebäude**
 - Parterre: 276,81 m²
 - OG 1: 285,12 m²
 - OG 2: 278,63 m²
 - Dachboden: 236,80 m²
 - Hauptgebäude unterkellert
- **Stöcklgebäude**
 - Souterrain: 67,16 m²
 - Parterre: 73,37 m²
 - Dachboden: 58,69 m²
- **3 Garagenboxen**
 - a 15,79 m²: 47,37 m²

Die Villa selbst wurde etwa 1891 errichtet. In der derzeitigen Raumaufteilung befinden sich Parterre und im 2. Obergeschoss des Hauptgebäudes jeweils zwei Wohneinheiten, die Beletage im 1. Obergeschoss ist eine durchgängige Wohneinheit. Eine weitere Wohneinheit ist im Stöcklgebäude gelegen. Die Grundstücke liegen innerhalb einer Schutzzone.

Infrastruktur und Umgebung

Die Immobilie befindet sich nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Baden und der Haltestelle Viadukt/Baden der Wiener Lokalbahnen. Das Zentrum Badens (Fußgeherzone, Hauptplatz, Rathaus) erreichen Sie in einem ca. 600 m langen Spaziergang in etwas weniger als 10 Minuten Gehzeit.

Die Bezirkshauptstadt Baden, im sogenannten „Speckgürtel“ Wiens, der die einkommensstarken und bildungsaffinen Regionen rund um die Bundeshauptstadt bezeichnet, liegt etwa 25 km von der Stadtgrenze und ca. 38 km vom Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) entfernt. Baden trägt wohl zu Recht die Bezeichnung „Schulstadt“. Es sind u.a. zwei Bundes- und Bundesrealgymnasien, Handelsschule und Handelsakademie, HTL, HBLA f-wirtschaftliche Berufe, Bundesinstitut für Sozialpädagogik sowie eine Vielzahl an öffentlichen und privaten Volksschulen und Kindergärten angesiedelt.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein. Über den Bahnhof Baden (mit Park & Ride Anlage) ist Baden etwa durch die Züge S1, S2, S3, S4 und unterschiedliche R und REX-Linien sehr gut angebunden. Insgesamt verkehren 4 Stadtbuslinien innerstädtisch und nicht weniger als 26 regionale Buslinien vernetzen Baden mit dem Umland. Die Anbindung für den Individualverkehr ist durch die Auffahrt auf die nur 4 km entfernte Auf-Abfahrt „Baden“ der A2 Südautobahn und über die Bundesstraßen 17 und 210 ausgezeichnet.

Machen Sie sich selbst ein Bild. Kontaktieren Sie uns für eine gemeinsame Besichtigung.

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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap