

## Traumhafte Innenstadtlage - Rohdachboden



**Objektnummer: 309566**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Rohdachboden
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike List

Friends Immobilien List GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden bei Wien

T 02252 25 28 28  
H +43 676 680 48 46

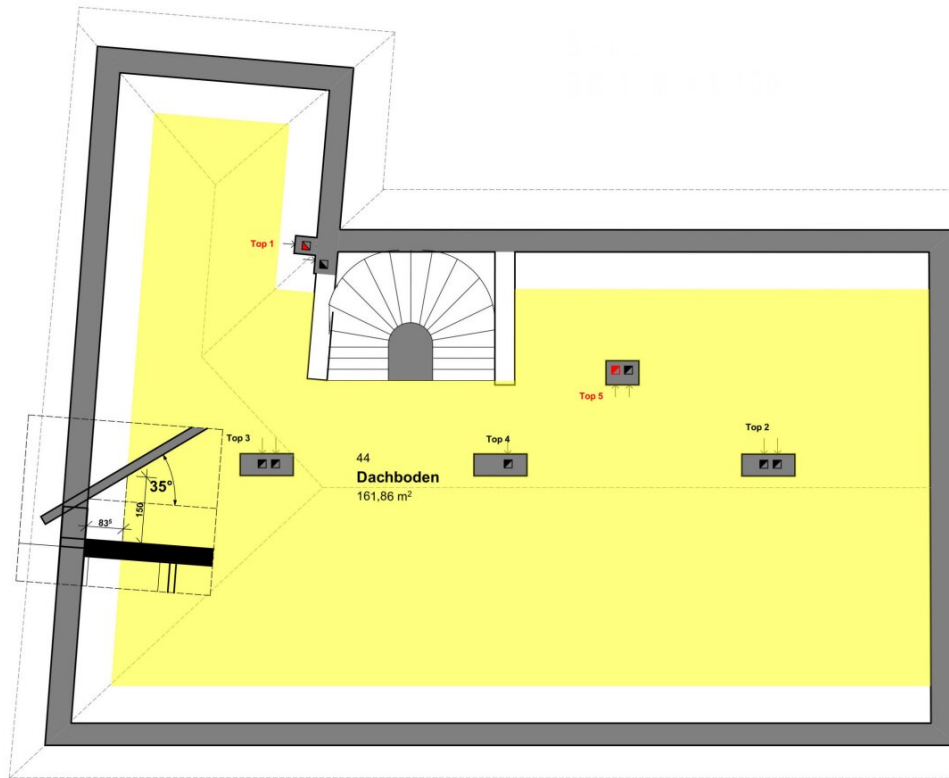
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **Rohdachboden in einem Jahrhundertwendehaus** im Herzen von Baden.

Der Rohdachboden verfügt über eine Fläche von ungefähr 161,86 m<sup>2</sup>.

Folgende Flächenwidmung bzw. Bebauungsvorschriften liegen hier vor: BW / 40-o-II.

Des Weiteren befindet sich die Immobilie in der Schutzzone.

Der Dachboden ist sehr gut ausbaubar, sowohl im Ganzen, als auch für 2 Wohneinheiten. In der Begehung mit dem Bundesdenkmalamt wurde auch die Möglichkeit zur Schaffung einer Terrasse, nicht einsichtig aus dem öffentlichen Gut, in den Raum gestellt. Ebenso ist der Einbau eines Liftes - nach Absprache mit dem Bauamt möglich.

### **Lage & Infrastruktur:**

Hier verfügt man über eine **perfekte Infrastruktur!**

Die Fußgängerzone und das **Stadtzentrum von Baden** sind nur wenige Gehminuten entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sind hier zu finden. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere öffentliche Verkehrsmittel, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden bieten.

Der **Kurpark** ist in unmittelbarer Nähe und lädt zum Entspannen und Verweilen ebenso ein, wie zu diversem Kunstgenuss. Das unmittelbar im Anschluss gelegene Casino bietet weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Rufen Sie mich gleich an - ich freue mich auf Sie!

**Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!**

### **Ulrike List / Geschäftsführung**

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

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