

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 ²
Nutzfläche:	430,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaltmiete (netto)	3.500,00 €
Kaltmiete	3.770,00 €
Miete / m ²	8,14 €
Betriebskosten:	270,00 €
USt.:	727,00 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Obertscheider

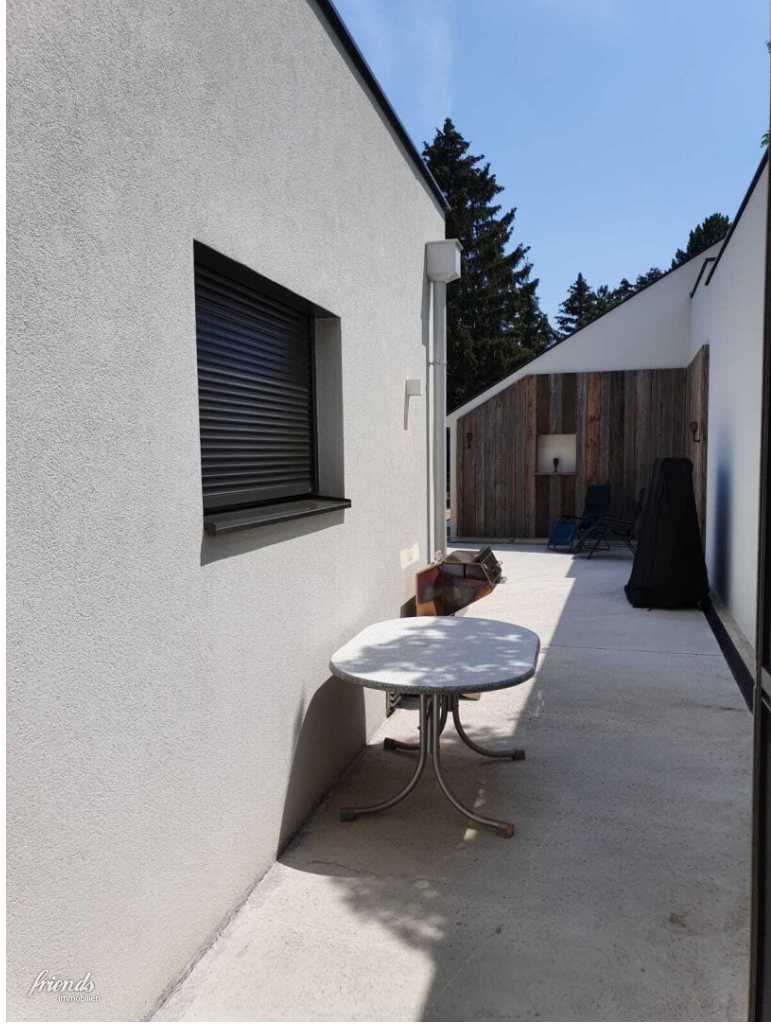


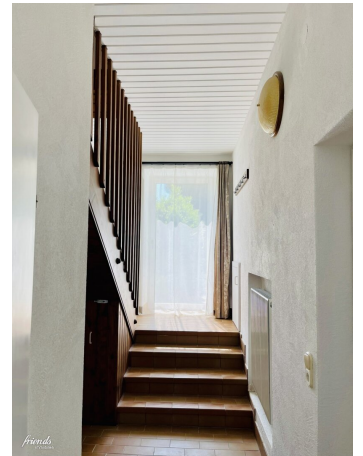


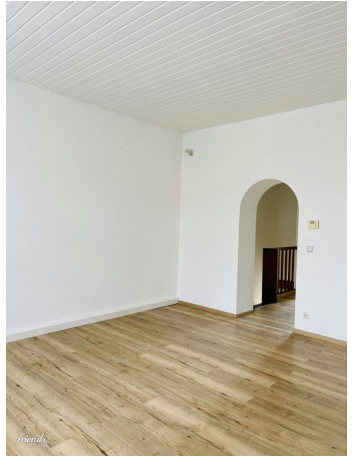


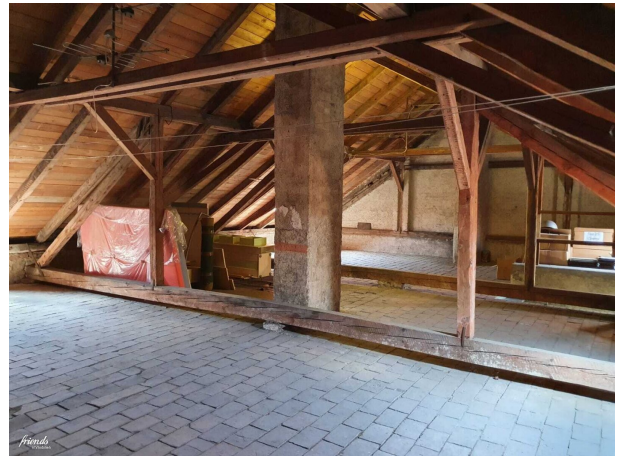


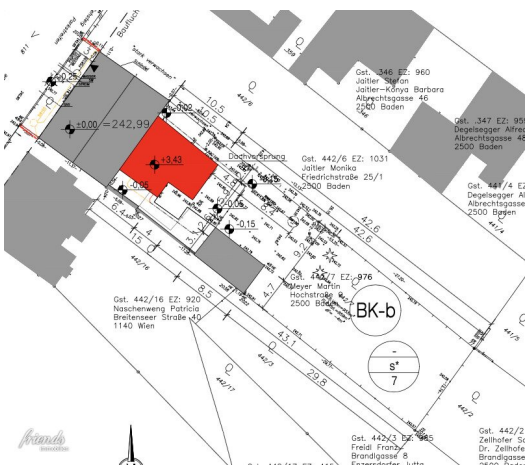


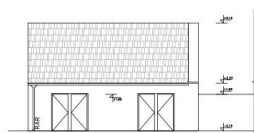
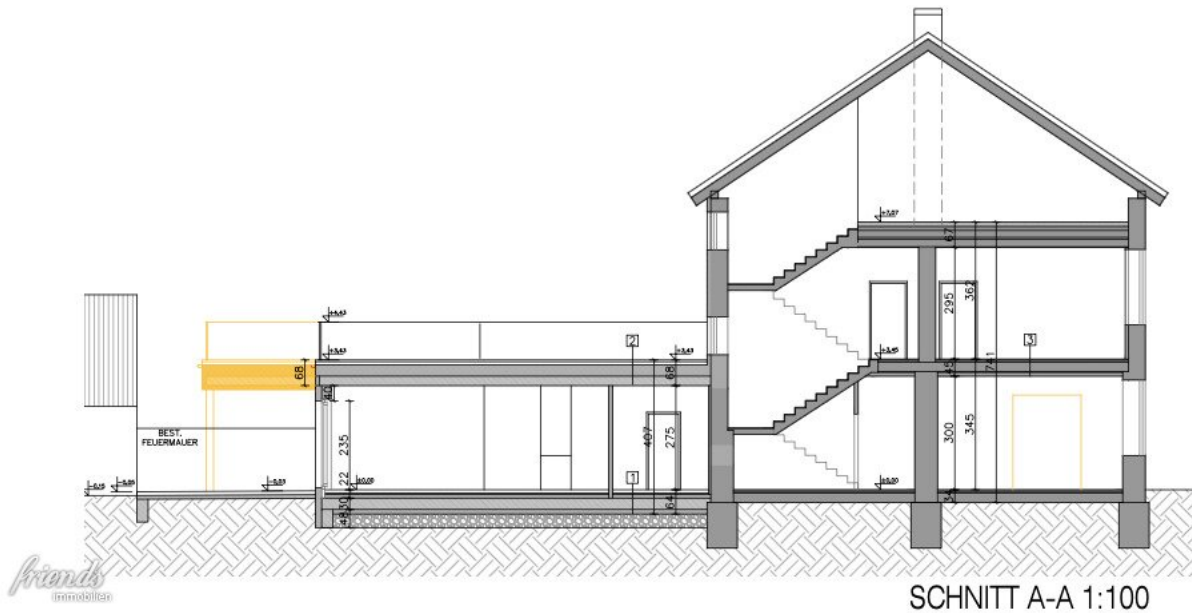




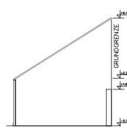








OST ANSICHT 1:100
NEBENBÄUDE BESTAND



NORD-WEST ANSICHT 1:100
NEBENBÄUDE BESTAND



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

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

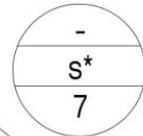
Gst. 442/6 EZ: 1031
 Jaitler Monika
 Friedrichstraße 25/1
 2500 Baden

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

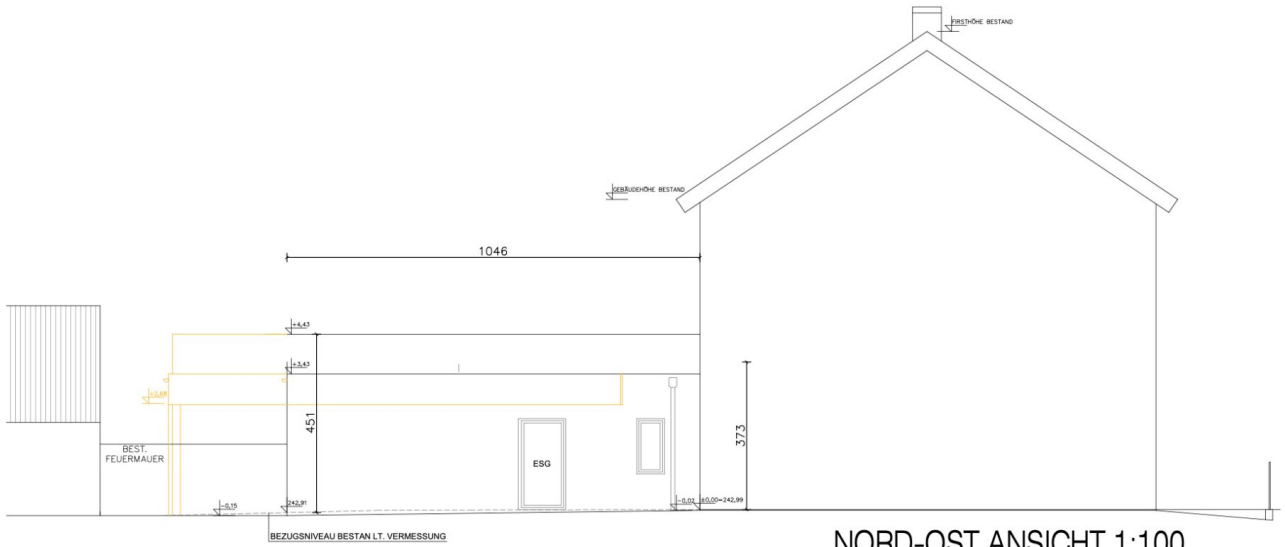
BK-b



Gst. 442/3 EZ: 985

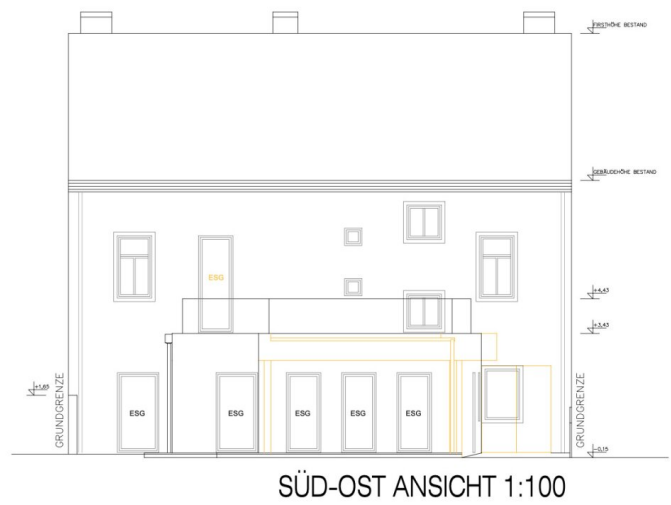
Gst. 442/
 Zellhofer

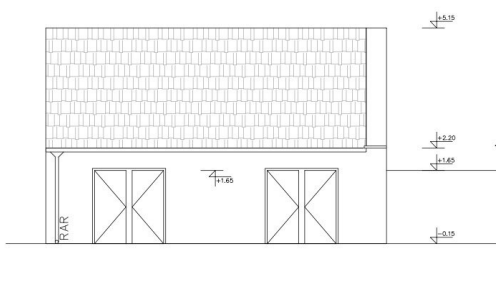




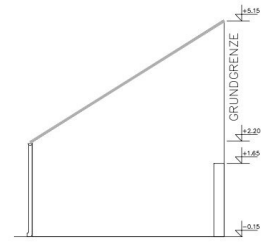
NORD-OST ANSICHT 1:100



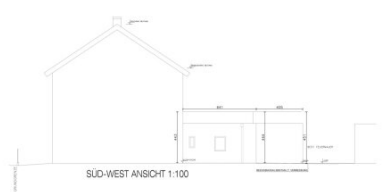




OST ANSICHT 1:100
NEBENGEBÄUDE BESTAND



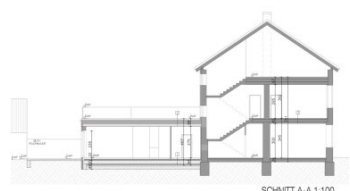
NORD-WEST ANSICHT 1:100
NEBENGEBÄUDE BESTAND



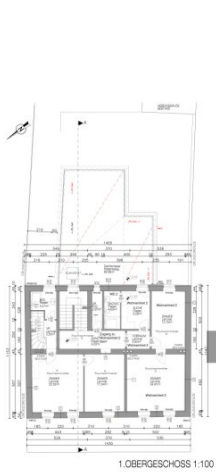
SÜD-WEST ANSICHT 1:100



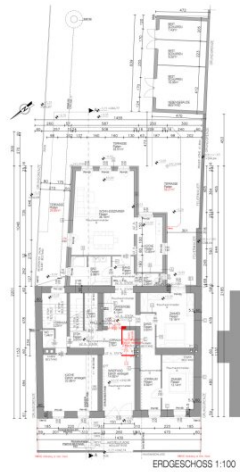
NORD-OST ANSICHT 1:100



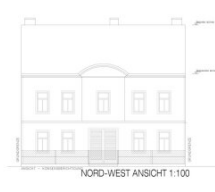
SCHNITT A-A 1:100



1. OBERGESCHOSS 1:100



ERDGESCHOSS 1:100



NORD-WEST ANSICHT 1:100



SÜD-OST ANSICHT 1:100



OST ANSICHT 1:100
NEBENGEBAUDE BESTAND



NORD-WEST ANSICHT 1:100
NEBENGEBAUDE BESTAND

1. Erdgeschoss	2. Obergeschoss
3. Dachgeschoss	4. Keller
5. Außenwand	6. Innenwand
7. Decke	8. Boden
9. Treppe	10. Stütze
11. Fensterrahmen	12. Türschwelle
13. Dachstuhl	14. Dachziegel
15. Regenrinne	16. Abwasserkanal
17. Heizkörper	18. Lüftungsgitter
19. Klebefuge	20. Klebefuge
21. Klebefuge	22. Klebefuge
23. Klebefuge	24. Klebefuge
25. Klebefuge	26. Klebefuge
27. Klebefuge	28. Klebefuge
29. Klebefuge	30. Klebefuge
31. Klebefuge	32. Klebefuge
33. Klebefuge	34. Klebefuge
35. Klebefuge	36. Klebefuge
37. Klebefuge	38. Klebefuge
39. Klebefuge	40. Klebefuge
41. Klebefuge	42. Klebefuge
43. Klebefuge	44. Klebefuge
45. Klebefuge	46. Klebefuge
47. Klebefuge	48. Klebefuge
49. Klebefuge	50. Klebefuge
51. Klebefuge	52. Klebefuge
53. Klebefuge	54. Klebefuge
55. Klebefuge	56. Klebefuge
57. Klebefuge	58. Klebefuge
59. Klebefuge	60. Klebefuge
61. Klebefuge	62. Klebefuge
63. Klebefuge	64. Klebefuge
65. Klebefuge	66. Klebefuge
67. Klebefuge	68. Klebefuge
69. Klebefuge	70. Klebefuge
71. Klebefuge	72. Klebefuge
73. Klebefuge	74. Klebefuge
75. Klebefuge	76. Klebefuge
77. Klebefuge	78. Klebefuge
79. Klebefuge	80. Klebefuge
81. Klebefuge	82. Klebefuge
83. Klebefuge	84. Klebefuge
85. Klebefuge	86. Klebefuge
87. Klebefuge	88. Klebefuge
89. Klebefuge	90. Klebefuge
91. Klebefuge	92. Klebefuge
93. Klebefuge	94. Klebefuge
95. Klebefuge	96. Klebefuge
97. Klebefuge	98. Klebefuge
99. Klebefuge	100. Klebefuge

AUFBAUTEN

LEGENDE MATERIAL
— Mauerwerk
— Stützmauer
— Dachstuhl
— Dachziegel
— Regenrinne



BSP 452 0001
 Grundfläche: 200,22 m²
 Bruttovolumen: 1000 m³
 Deckungsfläche: 0,30 - 0,35

Die Aufbauten entsprechen der OIB Richtlinie der Gebäudemaße 2.04

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

AUSWECHSLUNGSPLAN

Für die Sanierung und den Ausbau im Nebengebäude n.
 2002 Baden, Poststrasse 23 auf dem
 Grundstück 402/12/20 in der 402/12/20 Katastralgemeinde

BAUTRAGLEISTUNG: 100% Realisation
STADT: 402/12/20
STADT: 402/12/20

BAUHER: Max Müller, Poststrasse 23, 4020 Baden, 4020 Baden	BAUHER: Max Müller, Poststrasse 23, 4020 Baden, 4020 Baden
BAUHER:	BAUHER:
BAUHER:	BAUHER:

12.01.2023	210.000	002_A	01/01
GRUNDRISS EG 1:100			
SCHNITT A-A ANSICHTEN 1:100			
AUFBAUTEN			
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 15m² 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 m² (EG) + Terrasse, Garten, Pool, Gartenhaus.

Von der geräumigen Garderobe gelangt man in das große Wohn-Esszimmer mit 38,78 m² mit einer modernen offenen Wohnküche mit 10,80 m². Vom Wohnzimmer gelangt man über eine 4m breite Hebeschiebetür direkt auf die südostseitige 102m² 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 m² und rechterhand die separate Toilette mit Fenster und einem kleinen Waschbecken. Über einen Gang gelangt man in das erste Schlafzimmer mit 18,18 m² und weiter über einen Vorraum/begehbaren Schrankraum in das zweite Schlafzimmer mit 13,14 m². Im EG befinden sich ein kleiner Vorraum, ein WC und eine große Küche mit 23 m². 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 m² 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 70m² 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