

**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

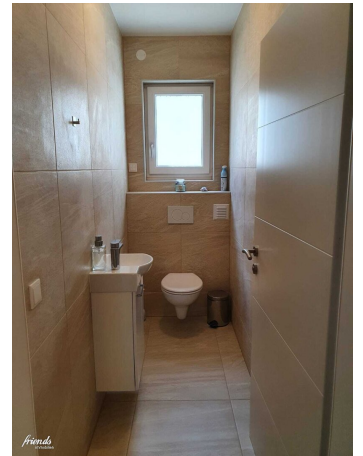


Julian Obertscheider







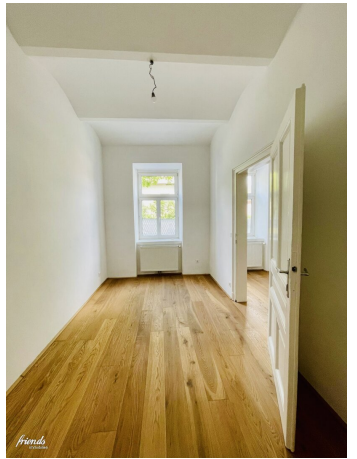




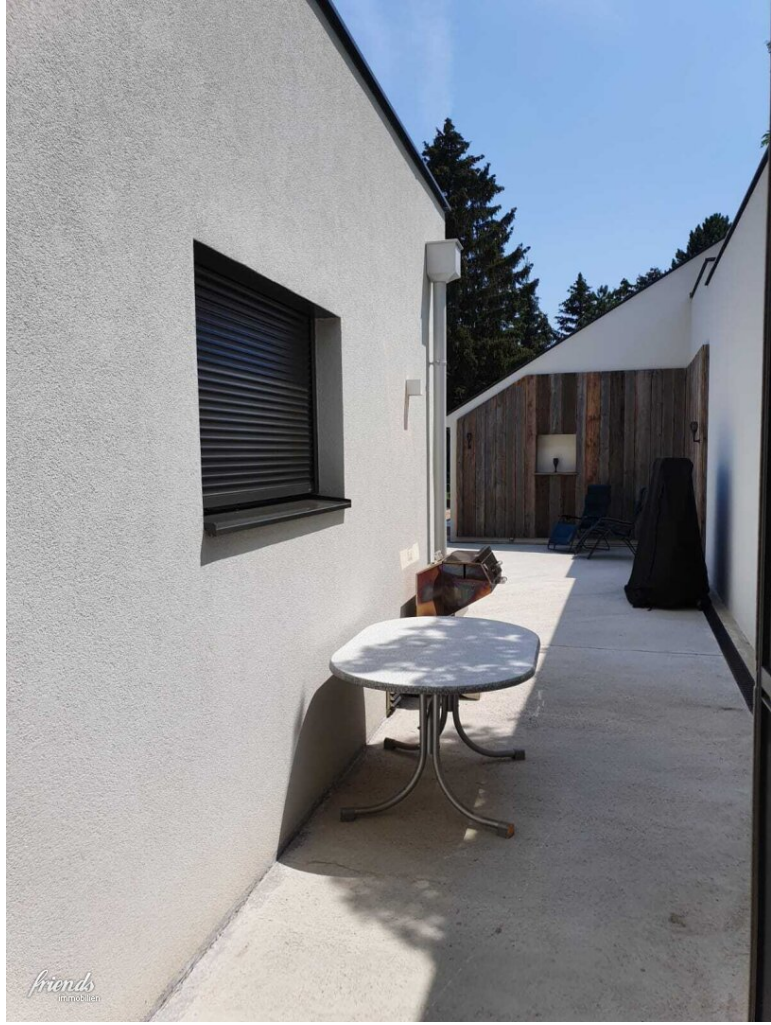
friends  
immobilien



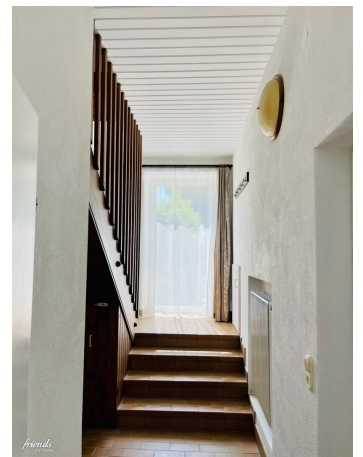
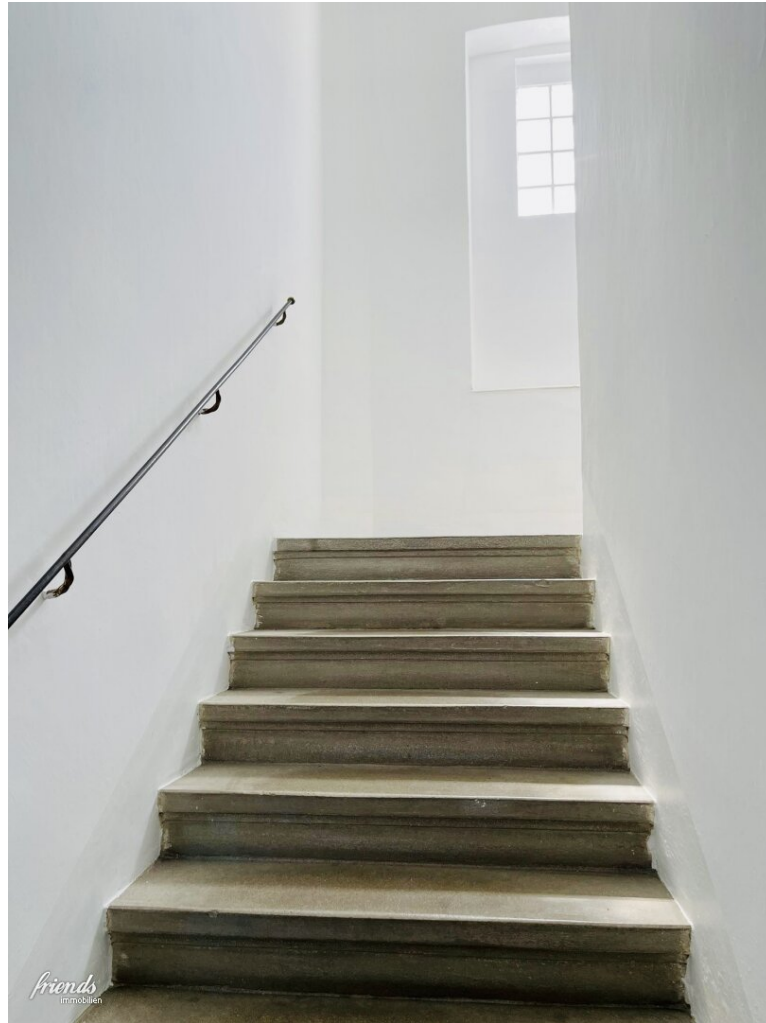
friends  
immobilien

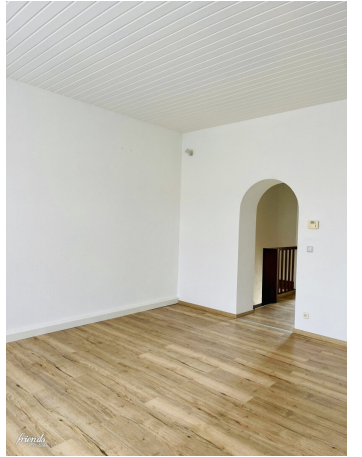


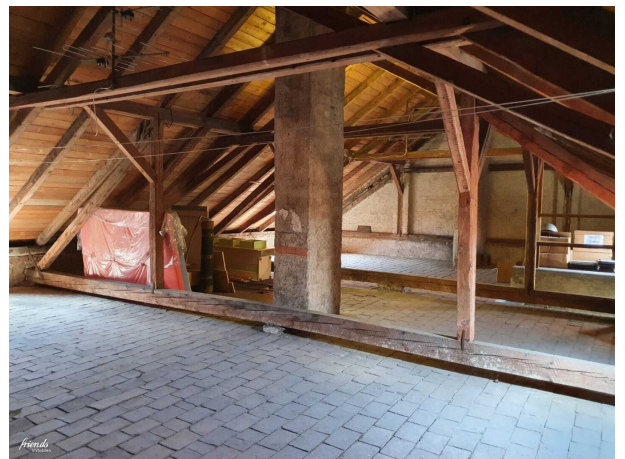
friends  
immobilien

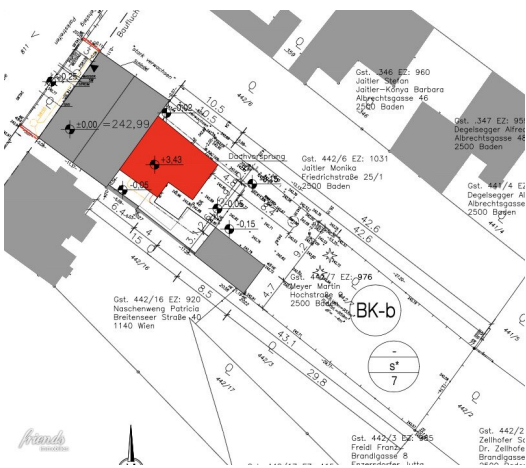


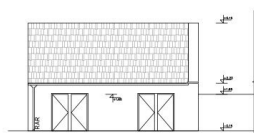
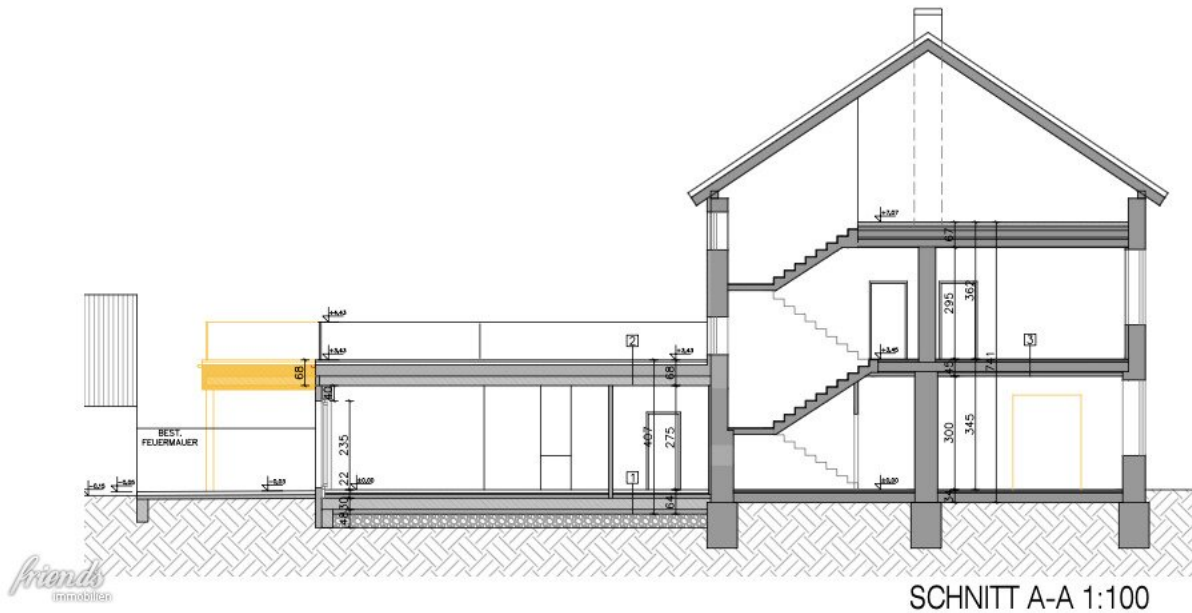






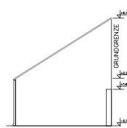




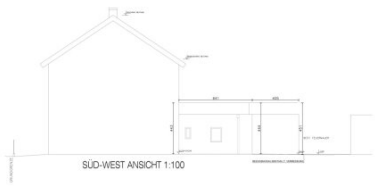


friends  
immobilien

NEBENBÄUDE BESTAND



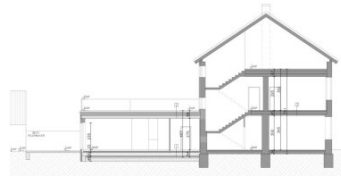
NEBENBÄUDE BESTAND



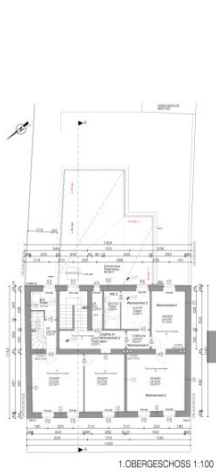
SÜD-WEST ANSICHT 1:100



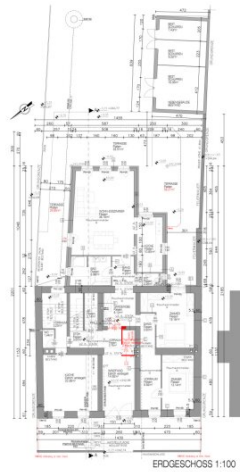
NORD-OST ANSICHT 1:100



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:

■	STREICH
■	STREICH
■	STREICH
■	STREICH
■	STREICH



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 Gebäudestruktur 2.01

AUSWECHSLUNGSPLAN

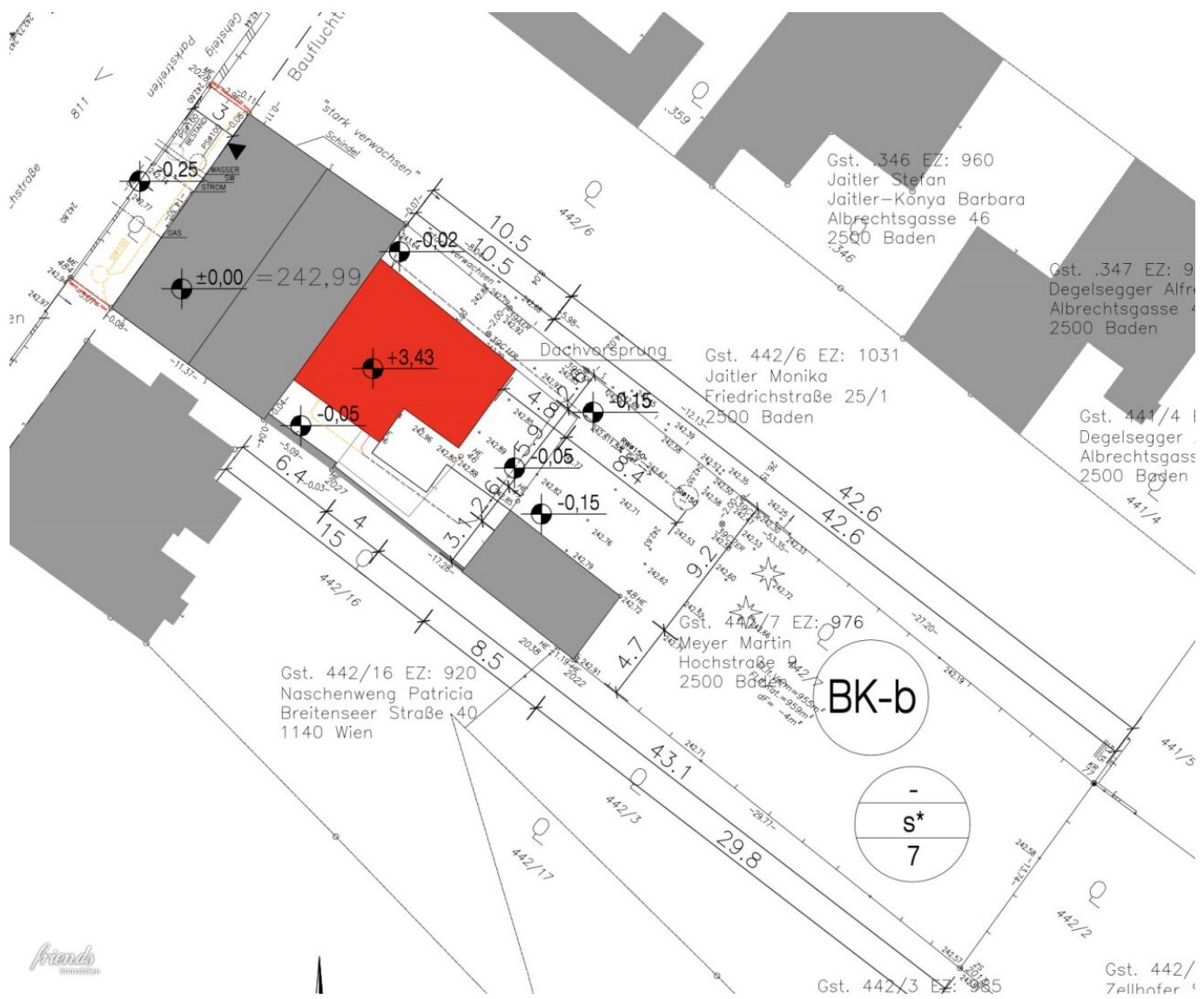
Für die Sanierung und den Ausbau an Marktplatz Nr. 2  
 2002 Bayer, Postfach Nr. 21 auf dem  
 Grundstück 100.001 in der 91030 Ebermannstadt

BAUTRAGLEISTUNGS- UND ANFORDERUNGSZEICHEN

BAUWERK	BAUWERK
BAUWERK	BAUWERK
BAUWERK	BAUWERK
BAUWERK	BAUWERK

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





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

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

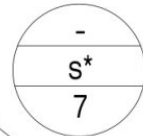
Gst. 442/6 EZ: 1031  
 Jaitler Monika  
 Friedrichstraße 25/1  
 2500 Baden

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**

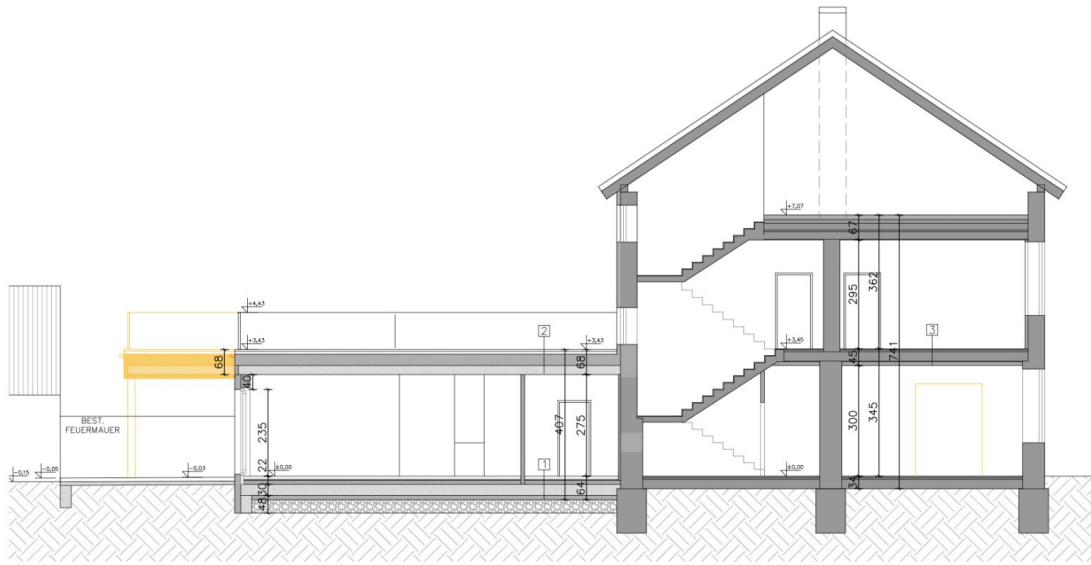


Gst. 442/3 EZ: 965

Gst. 442/  
 Zellhofer

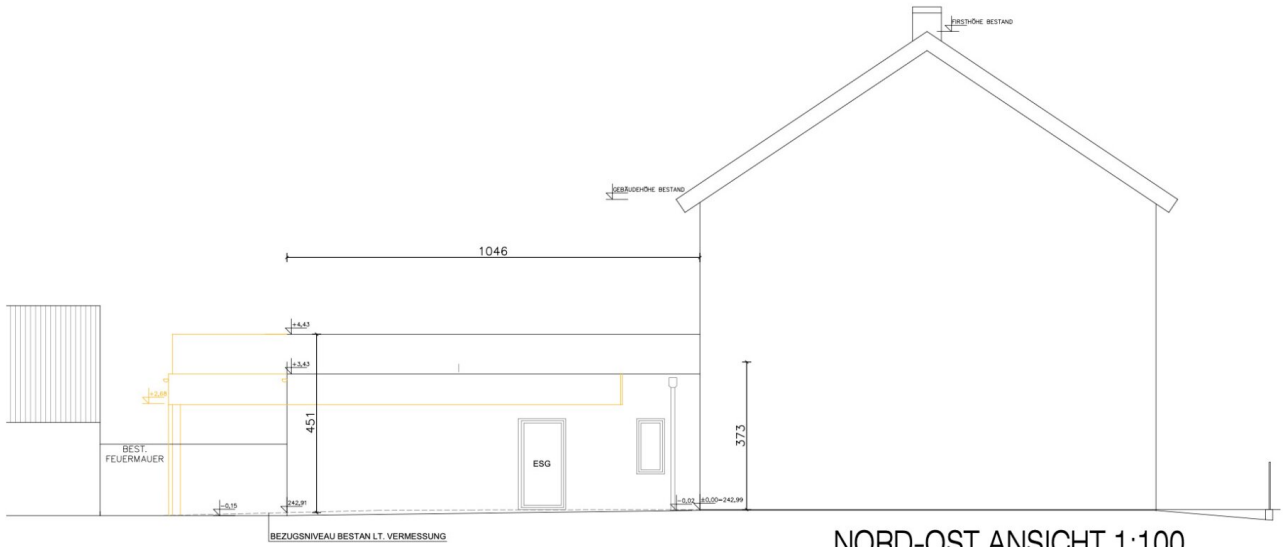


NOCH 007 ANSICHT 1:100

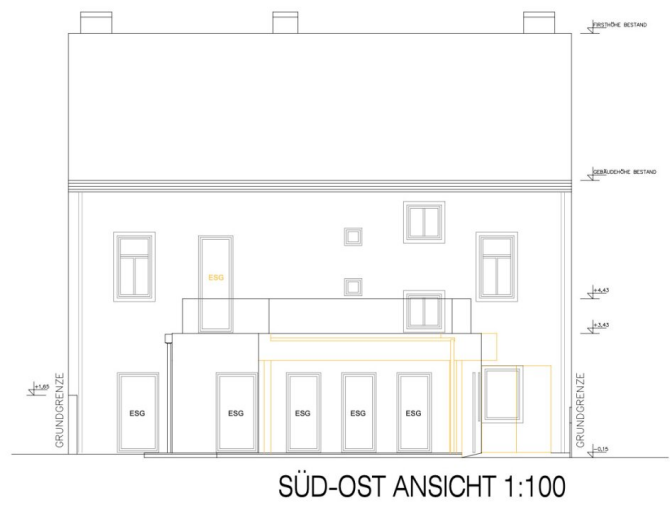


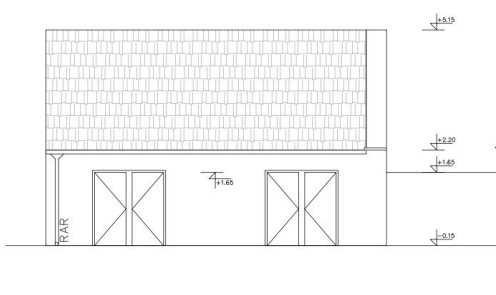
SCHNITT A-A 1:100



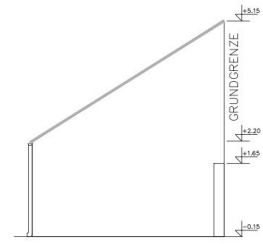


NORD-OST ANSICHT 1:100

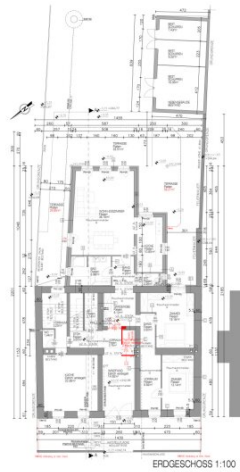
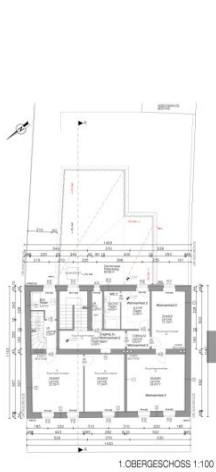
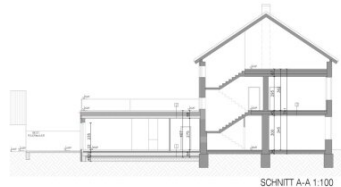
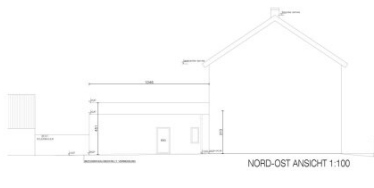
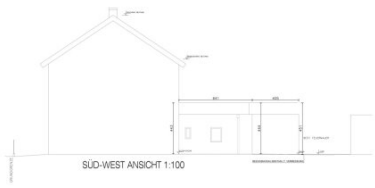




OST ANSICHT 1:100  
NEBENGEBÄUDE BESTAND



NORD-WEST ANSICHT 1:100  
NEBENGEBÄUDE BESTAND



1. Erdgeschoss	2. Obergeschoss	3. Dachstuhl	4. Außenputz	5. Innenputz	6. Estrich	7. Bodenplatte	8. Fundament	9. Kellerwand	10. Kellerdecke	11. Kellerfenster	12. Kellerfensterbank	13. Kellerfensterläde	14. Kellerfensterbank	15. Kellerfensterläde	16. Kellerfensterbank	17. Kellerfensterläde	18. Kellerfensterbank	19. Kellerfensterläde	20. Kellerfensterbank	21. Kellerfensterläde	22. Kellerfensterbank	23. Kellerfensterläde	24. Kellerfensterbank	25. Kellerfensterläde	26. Kellerfensterbank	27. Kellerfensterläde	28. Kellerfensterbank	29. Kellerfensterläde	30. Kellerfensterbank	31. Kellerfensterläde	32. Kellerfensterbank	33. Kellerfensterläde	34. Kellerfensterbank	35. Kellerfensterläde	36. Kellerfensterbank	37. Kellerfensterläde	38. Kellerfensterbank	39. Kellerfensterläde	40. Kellerfensterbank	41. Kellerfensterläde	42. Kellerfensterbank	43. Kellerfensterläde	44. Kellerfensterbank	45. Kellerfensterläde	46. Kellerfensterbank	47. Kellerfensterläde	48. Kellerfensterbank	49. Kellerfensterläde	50. Kellerfensterbank	51. Kellerfensterläde	52. Kellerfensterbank	53. Kellerfensterläde	54. Kellerfensterbank	55. Kellerfensterläde	56. Kellerfensterbank	57. Kellerfensterläde	58. Kellerfensterbank	59. Kellerfensterläde	60. Kellerfensterbank	61. Kellerfensterläde	62. Kellerfensterbank	63. Kellerfensterläde	64. Kellerfensterbank	65. Kellerfensterläde	66. Kellerfensterbank	67. Kellerfensterläde	68. Kellerfensterbank	69. Kellerfensterläde	70. Kellerfensterbank	71. Kellerfensterläde	72. Kellerfensterbank	73. Kellerfensterläde	74. Kellerfensterbank	75. Kellerfensterläde	76. Kellerfensterbank	77. Kellerfensterläde	78. Kellerfensterbank	79. Kellerfensterläde	80. Kellerfensterbank	81. Kellerfensterläde	82. Kellerfensterbank	83. Kellerfensterläde	84. Kellerfensterbank	85. Kellerfensterläde	86. Kellerfensterbank	87. Kellerfensterläde	88. Kellerfensterbank	89. Kellerfensterläde	90. Kellerfensterbank	91. Kellerfensterläde	92. Kellerfensterbank	93. Kellerfensterläde	94. Kellerfensterbank	95. Kellerfensterläde	96. Kellerfensterbank	97. Kellerfensterläde	98. Kellerfensterbank	99. Kellerfensterläde	100. Kellerfensterbank
----------------	-----------------	--------------	--------------	--------------	------------	----------------	--------------	---------------	-----------------	-------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------

**AUFBAUTEN**

LEGENDE MATERIAL
— Mauerwerk
— Estrich
— Kellerfenster
— Kellerfensterbank
— Kellerfensterläde



BSP 402 0001  
 Grundfläche: 100,00 m<sup>2</sup>  
 Bruttovolumen: 100,00 m<sup>3</sup>  
 Deckungsfläche: 0,00 m<sup>2</sup>

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 402.02.010 in der 402.0001 Katastralgemeinde

BAUTRAGLEISTUNG	INHALT
1.000	100

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



## 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