

Familienraum, schönem Garten und Pool!



Objektnummer: 309864

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedrichstraße
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
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
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.020,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Obertscheider

Friends Immobilien GmbH
Wiener Straße 127

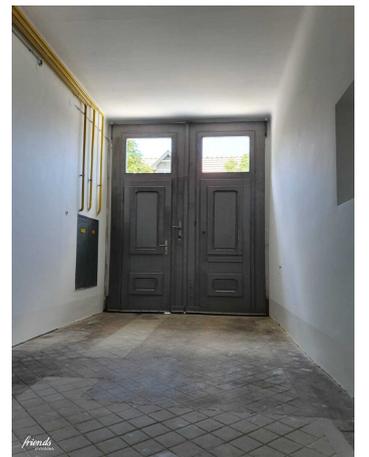


















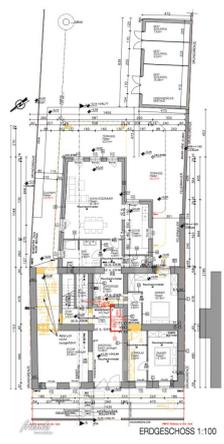
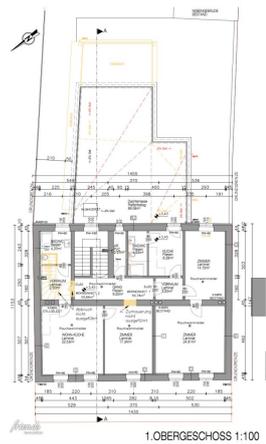
friends
immobilien

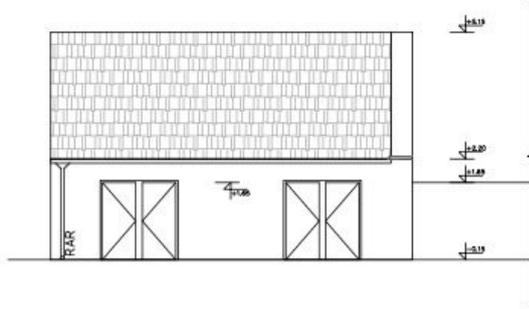


friends
immobilien

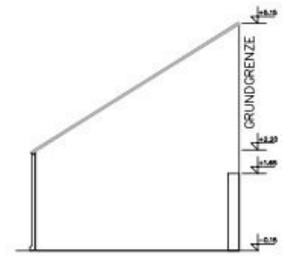


friends
immobilien

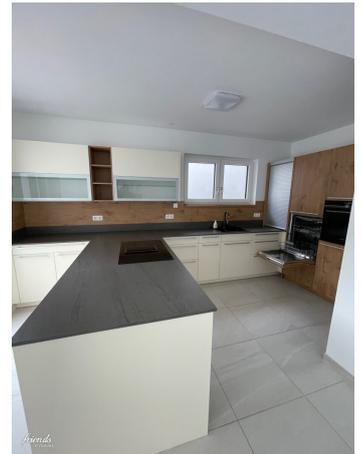




OST ANSICHT 1:100
NEBENGEBÄUDE BESTAND



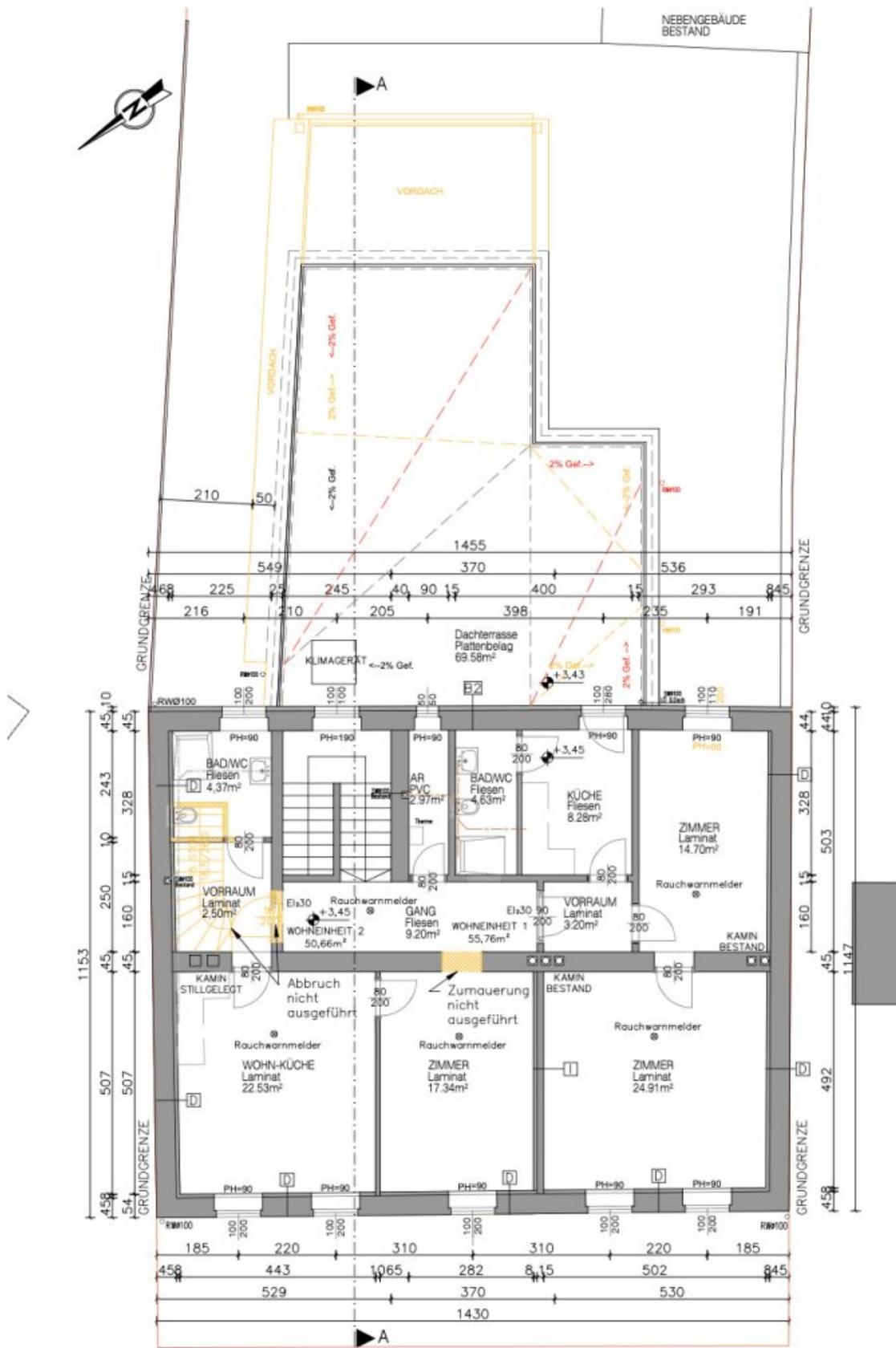
NORD-WEST ANSICHT 1:100
NEBENGEBÄUDE BESTAND

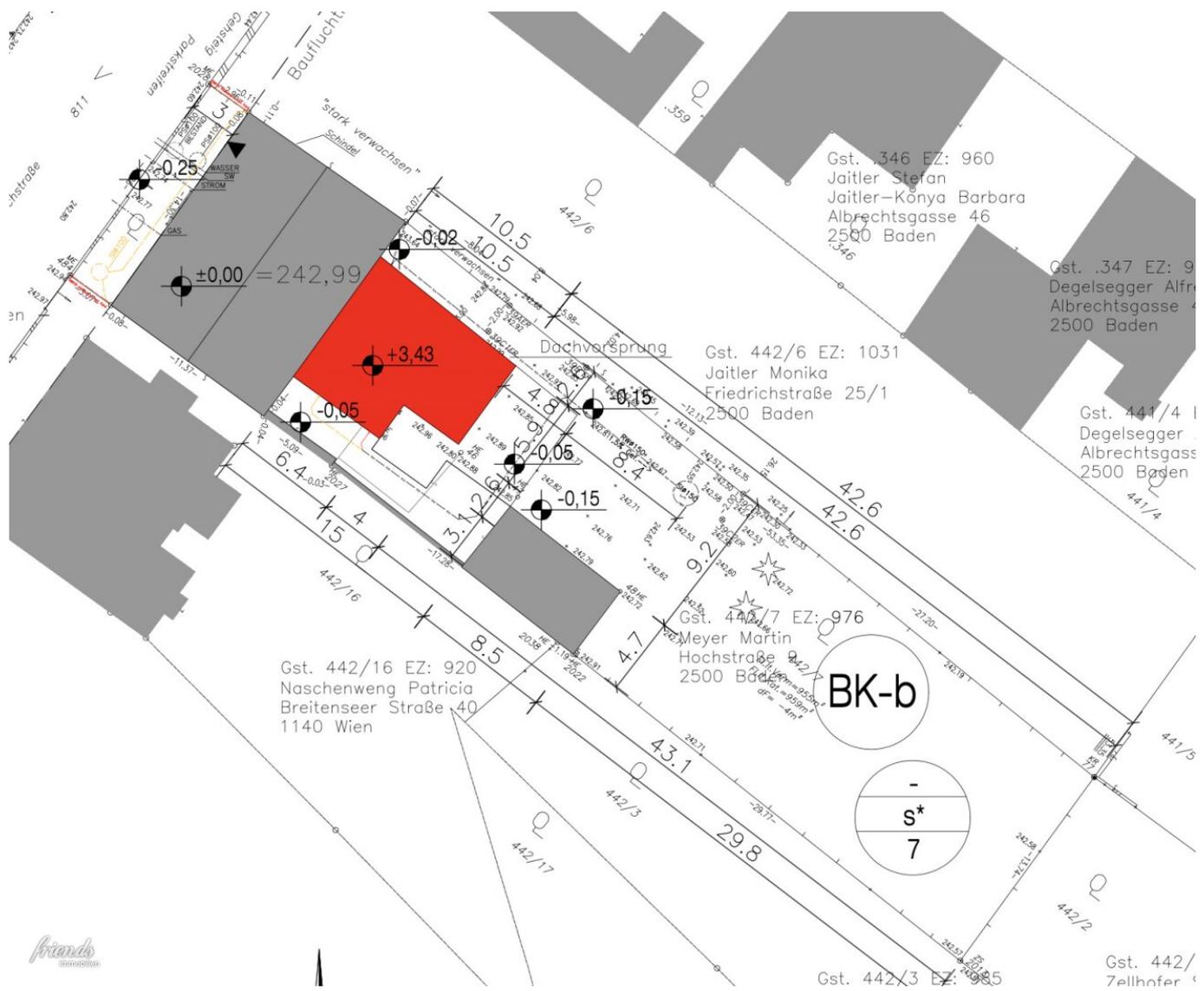






friends
immobilien





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

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

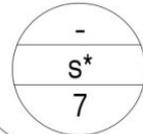
Gst. 442/6 EZ: 1031
 Jaitler Monika
 Friedrichstraße 25/1
 2500 Baden

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

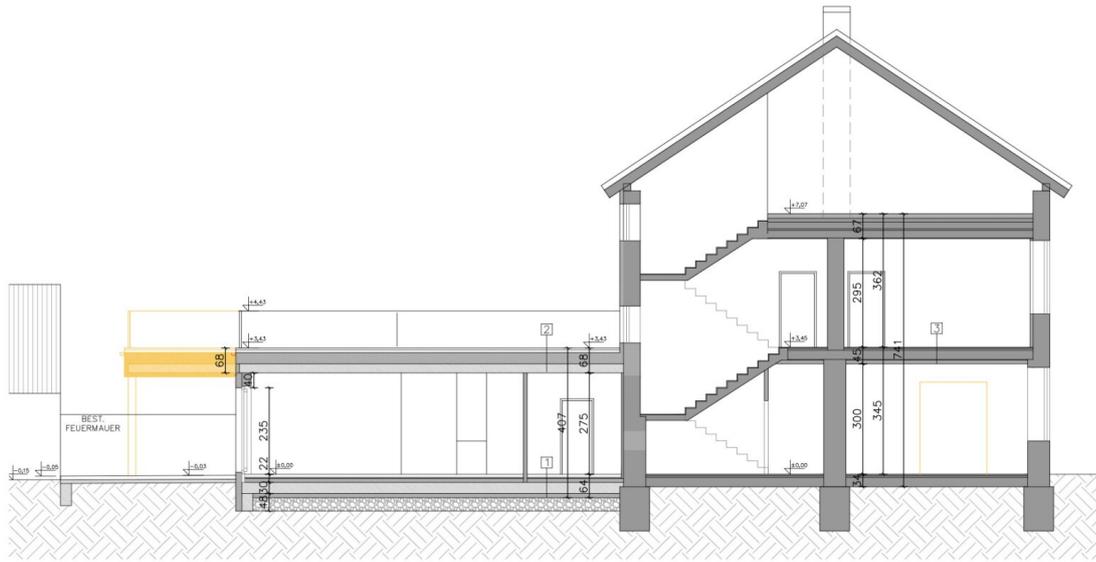


Gst. 442/3 EZ: 985

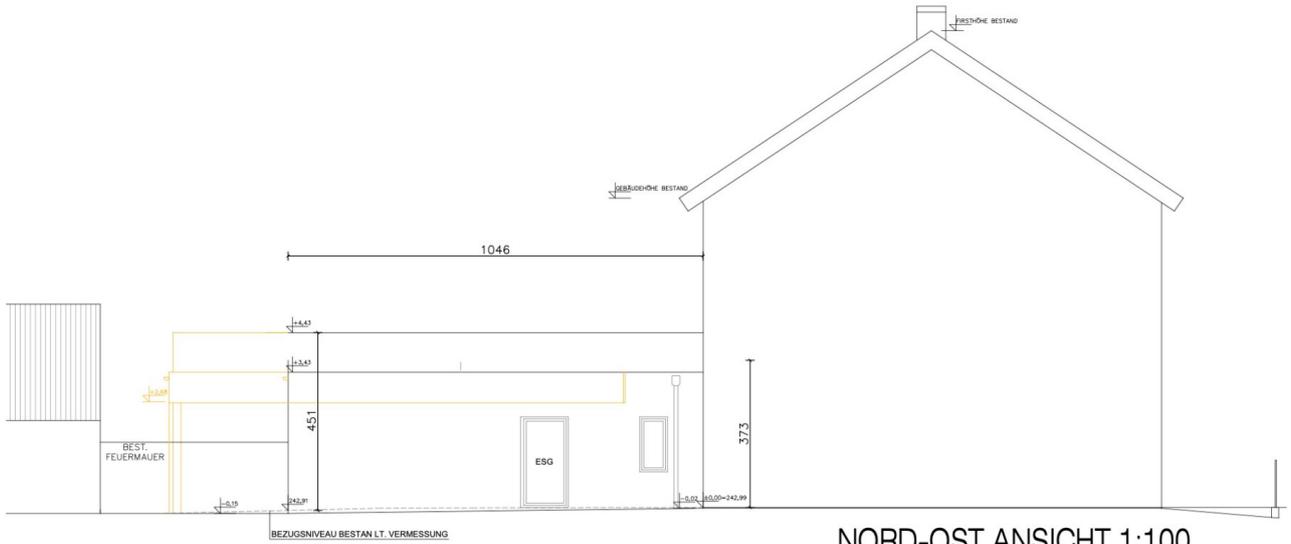
Gst. 442/
 Zellhofer



NOCH 007 ANSICHT 1:100



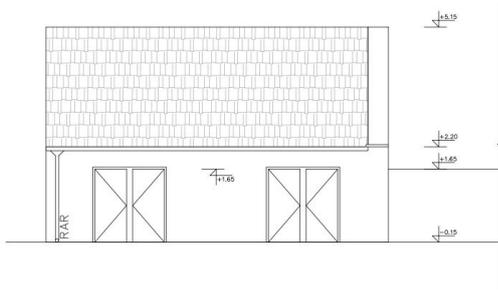
SCHNITT A-A 1:100



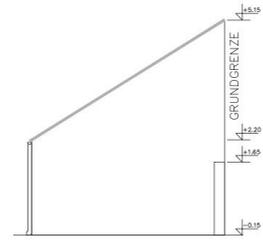
NORD-OST ANSICHT 1:100







OST ANSICHT 1:100
NEBENGEBÄUDE BESTAND



NORD-WEST ANSICHT 1:100
NEBENGEBÄUDE BESTAND

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.

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder alexander.schulze@investnest.at.“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

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 <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