

BAUTRÄGERTRAUM IM HERZEN VON BADEN: Interessantes Doppelgrundstück mit Bebauungsstudie in Traumlage



Objektnummer: 1574

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial
Consulting GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Habsburgerstraße 63-65
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A.

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH
Linzer Straße 377/1-2
1140 Wien

T +436645515700

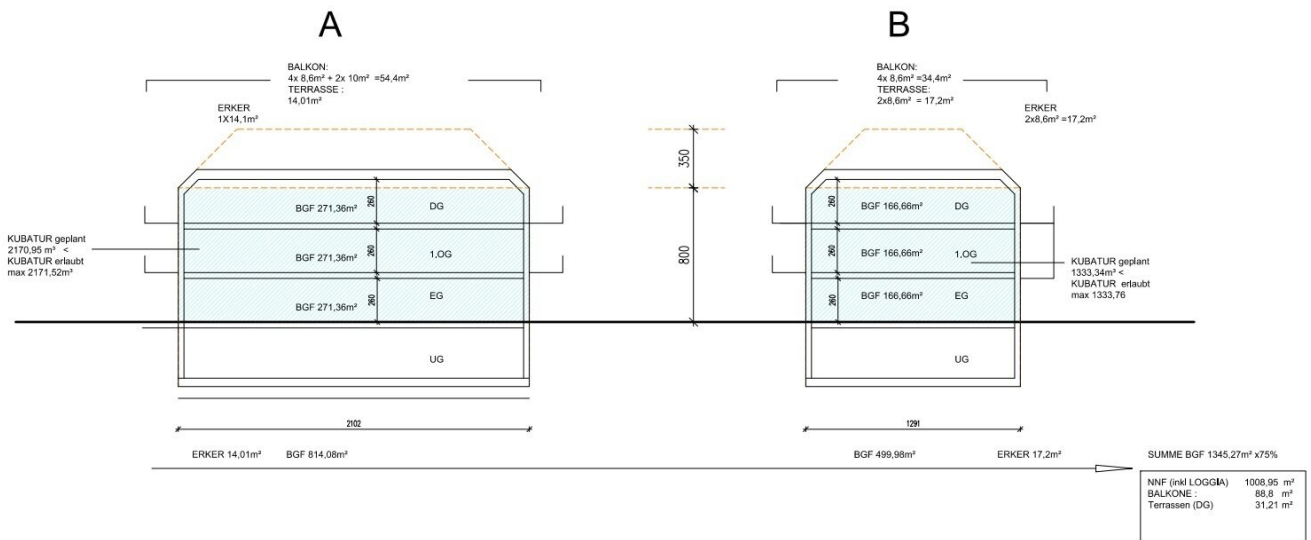
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



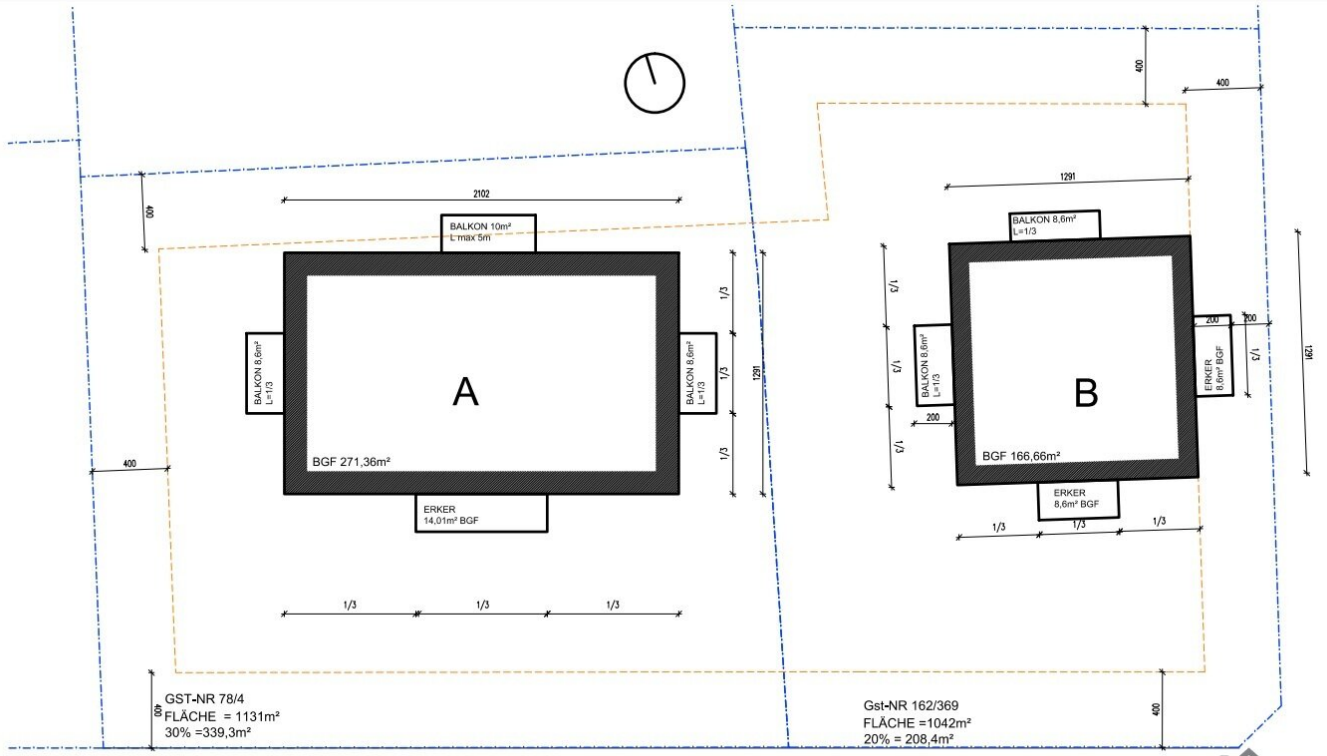








PLÄNE BASIEREN AUF FLÄCHENWIDMUNGS - KATASTERPLAN



GST-NR 78/4
 FLÄCHE = 1131m²
 30% = 339,3m²

max KUBATUR = (BGF x 8) x 80% = 2171,52m³

Gst-NR 162/369
 FLÄCHE = 1042m²
 20% = 208,4m²

max KUBATUR = (BGF x 8) x 80% = 1333,76m³



Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet nachfolgendes Bauträgergrundstück zum sofortigen Kauf an:

Gut geschnittenes Doppelgrundstück im Herzen von Baden mit Bebauungsstudie

Wir freuen uns Ihnen eine Immobilie mit in **zentrumstnaher Lage von Baden** anbieten zu dürfen, welche nicht alle Tage auf den Markt kommt.

Das Objekt besteht aus **2 nebeneinanderliegenden Grundstücken** welche auch **zwei separate Einlagezahlen** aufweist.

Die **Fläche** der beiden Grundstücken sind in Summe **rd. 2.173m²** (1.131m² und 1.042m²).

Es wurde von einem Architekten eine **unverbindliche Bebauungsstudie** erstellt, welche Sie auszugsweise in den Fotos des Exposés einsehen können.

Laut dieser Studie könnten auf den beiden Grundstücken insgesamt **2 Baukörper** errichtet werden.

Die beiden Baukörper weisen exkl. Keller eine **Bruttogeschossfläche von insgesamt rd. 1.345m²** auf (aufgeteilt auf je 3 Geschosse), was einer ungefähren Nett Nutzfläche von rd. 1.010m² entspricht (zzgl. Balkone und Terrassen von insgesamt rd. 120m²).

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Ärzte, Restaurants...) sind in näherer Umgebung innerhalb weniger Fahrminuten vorhanden.

Erfüllt dieses Grundstück genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns!

Herr Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne unter 0664/55 15 700 oder anfrage@dfi.co.at zur Verfügung!

Wir freuen uns auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <400m
Apotheke <750m
Klinik <475m
Krankenhaus <2.325m

Kinder & Schulen

Schule <350m
Kindergarten <225m
Höhere Schule <9.125m
Universität <9.175m

Nahversorgung

Supermarkt <475m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <5.900m

Sonstige

Bank <450m
Geldautomat <450m
Polizei <1.250m
Post <575m

Verkehr

Bus <175m
Bahnhof <875m
Autobahnanschluss <3.575m
Straßenbahn <875m
Flughafen <4.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap