

# **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

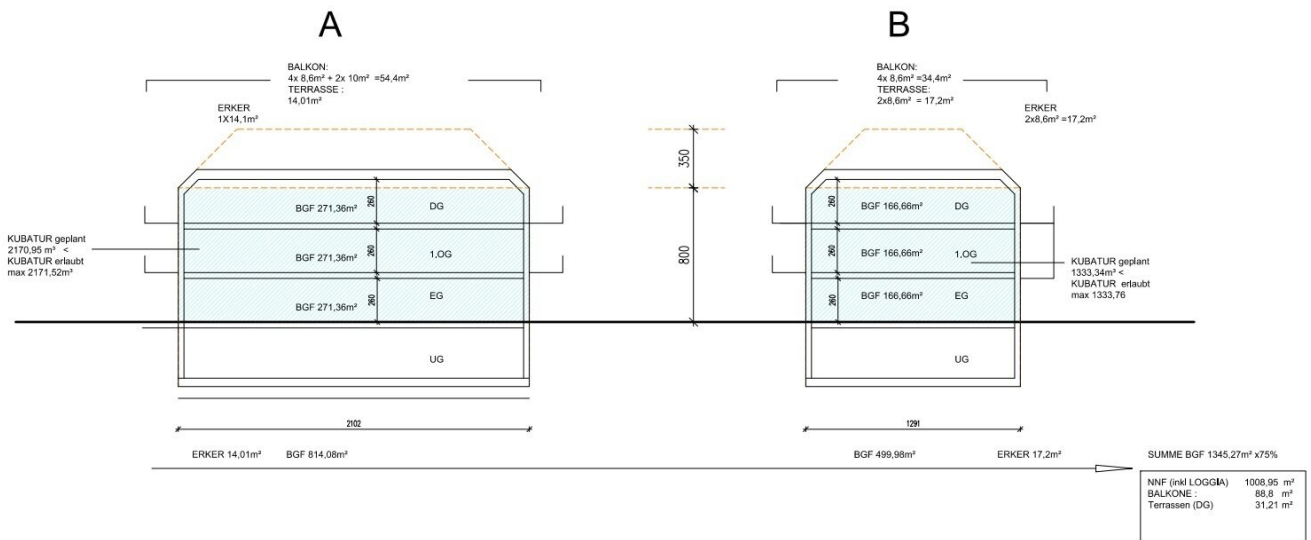
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



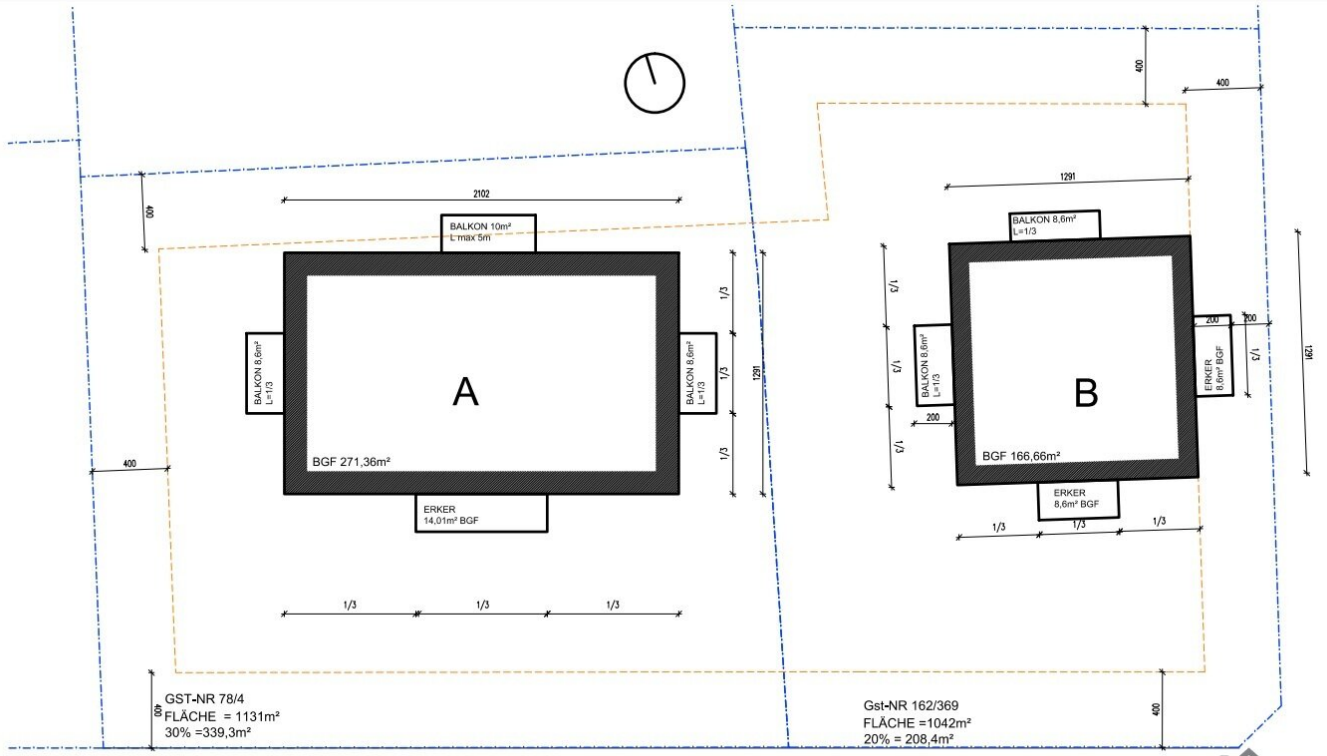








PLÄNE BASIEREN AUF FLÄCHENWIDMUNGS - KATASTERPLAN



GST-NR 78/4  
 FLÄCHE = 1131m<sup>2</sup>  
 30% = 339,3m<sup>2</sup>

max KUBATUR = ( BGF x 8 ) x 80% = 2171,52m<sup>3</sup>

Gst-NR 162/369  
 FLÄCHE = 1042m<sup>2</sup>  
 20% = 208,4m<sup>2</sup>

max KUBATUR = (BGF x 8 ) x 80% = 1333,76m<sup>3</sup>





## 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. 2.173m<sup>2</sup>** (1.131m<sup>2</sup> und 1.042m<sup>2</sup>).

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. 1.345m<sup>2</sup>** auf (aufgeteilt auf je 3 Geschoße), was einer ungefähren Nettonutzfläche von rd. 1.010m<sup>2</sup> entspricht (zzgl. Balkone und Terrassen von insgesamt rd. 120m<sup>2</sup>).

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](mailto: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