

## Sanierungsbedürftiges Haus auf 948 m2 Grundstück

friends®  
immobilien

friends®  
immobilien

# FROHE Weihnachten

UND EIN SCHÖNES

NEUES JAHR 2025



WÜNSCHT IHNEN DAS GESAMTE FRIENDS TEAM!



**Objektnummer: 310543**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosenbüchelgasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1962
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	319,36 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	601,00 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	119,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	12
Keller:	162,14 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	885.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Schratt

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127  
2352 Gumpoldskirchen

T +43 664 3964613  
H +43 664 3964613

F +43 02252 255798

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





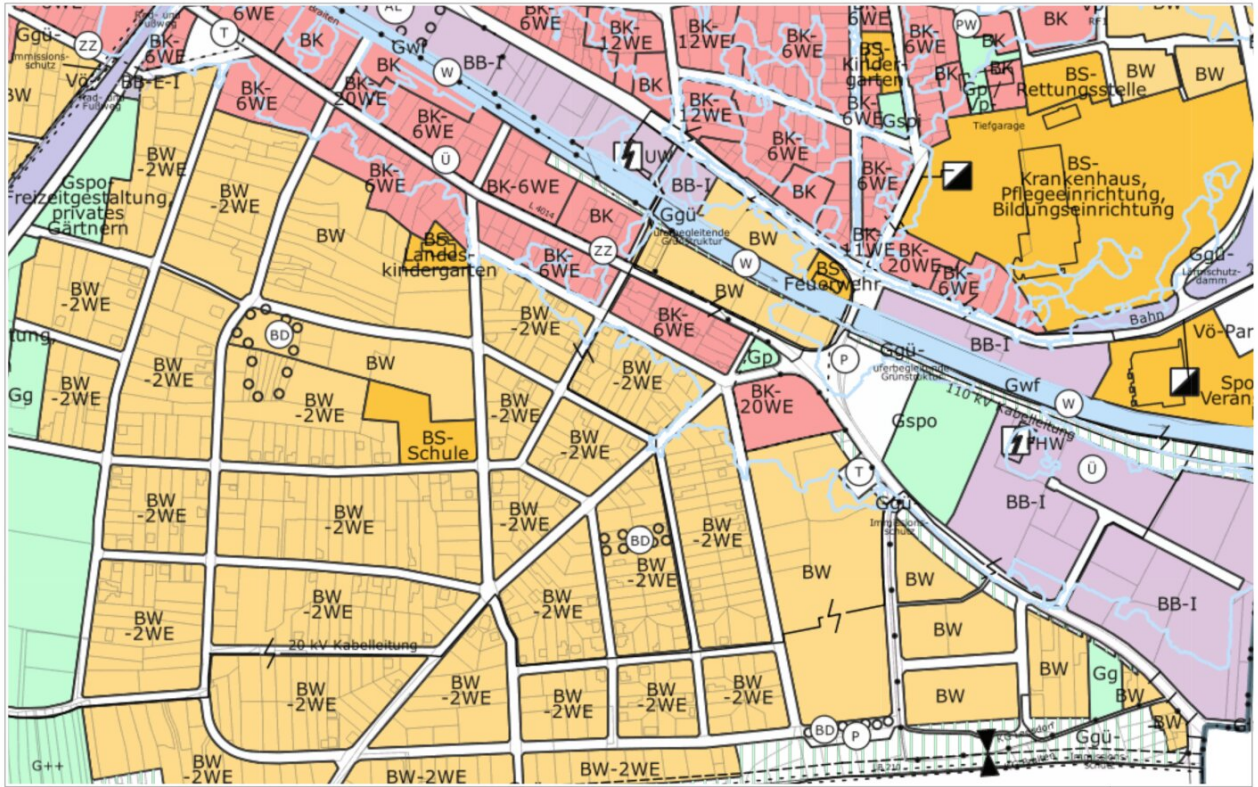












Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar.

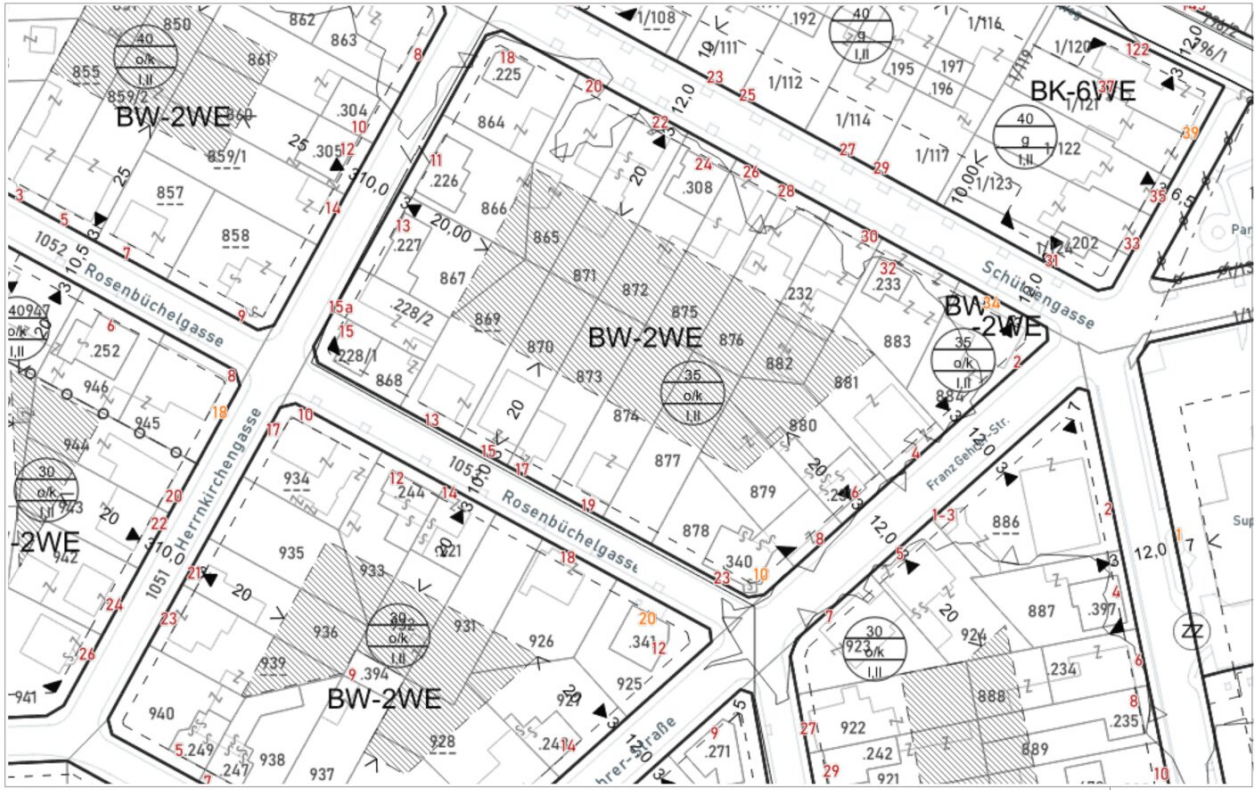
Maßstab: 1:5000



STADTGEMEINDE BADEN  
2500 BADEN, HAUPTPLATZ 1



powered by ms.GIS



Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar.

Maßstab: 1:1000



STADTGEMEINDE BADEN  
2500 BADEN, HAUPTPLATZ 1



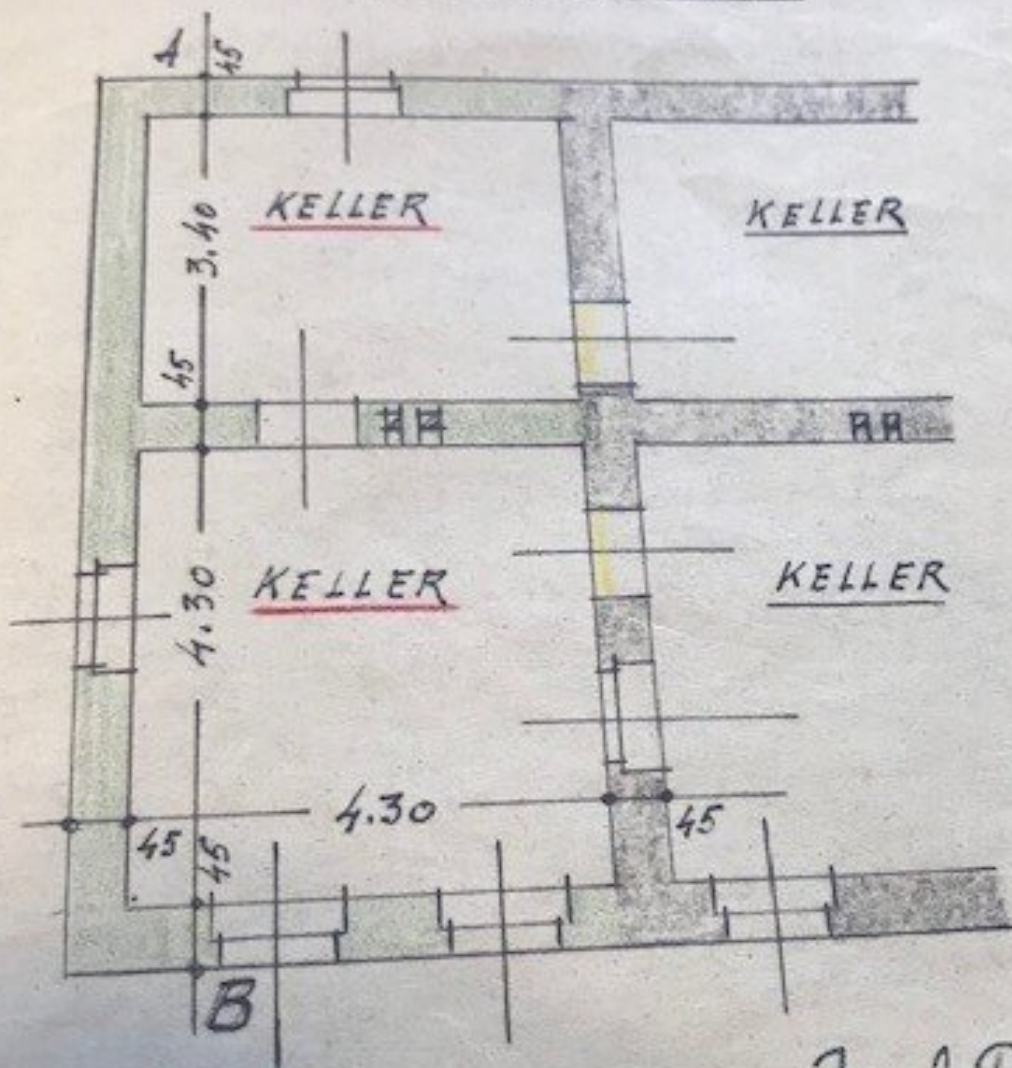
powered by ms.GIS





BAULINIE ROSENBOHELG.

KELLERGEHOSS

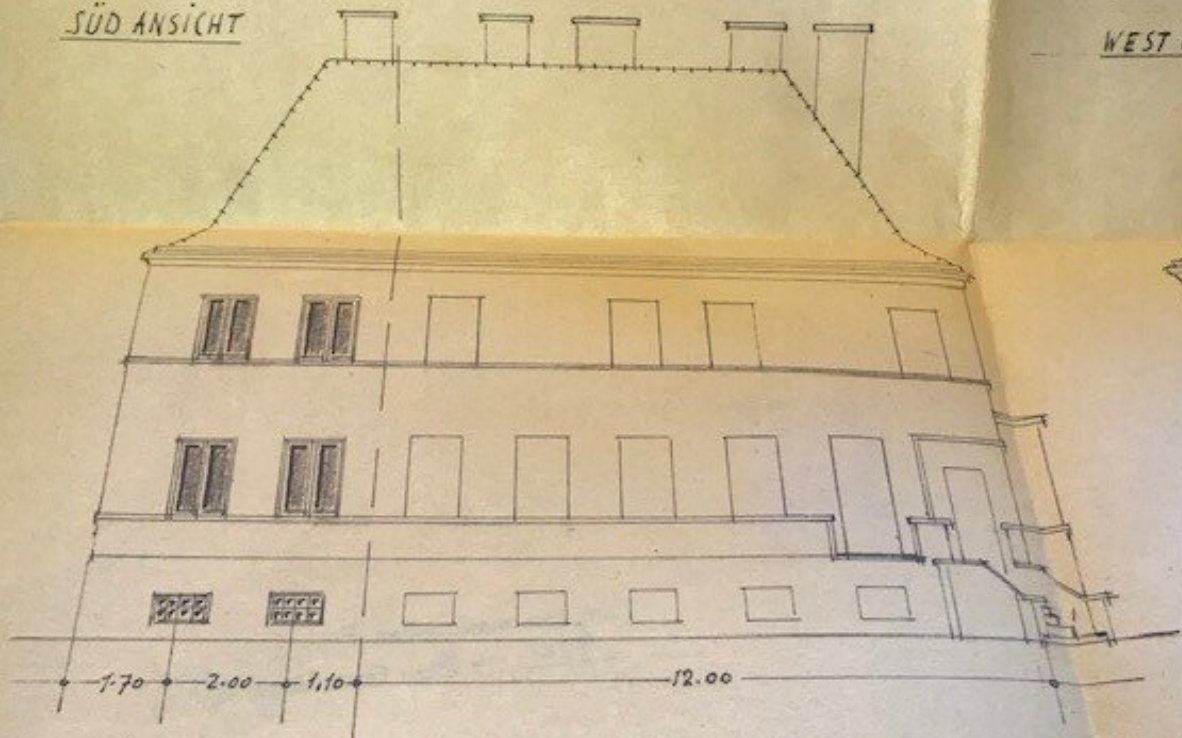


Josef Pfaff  
Stadtmaurermeister  
BADEN, HERRNKIRCHENGASSI  
Telefon 38-1-14

*Handwritten signature*

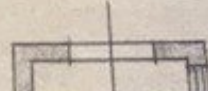
SÜD ANSICHT

WEST ANSICHT



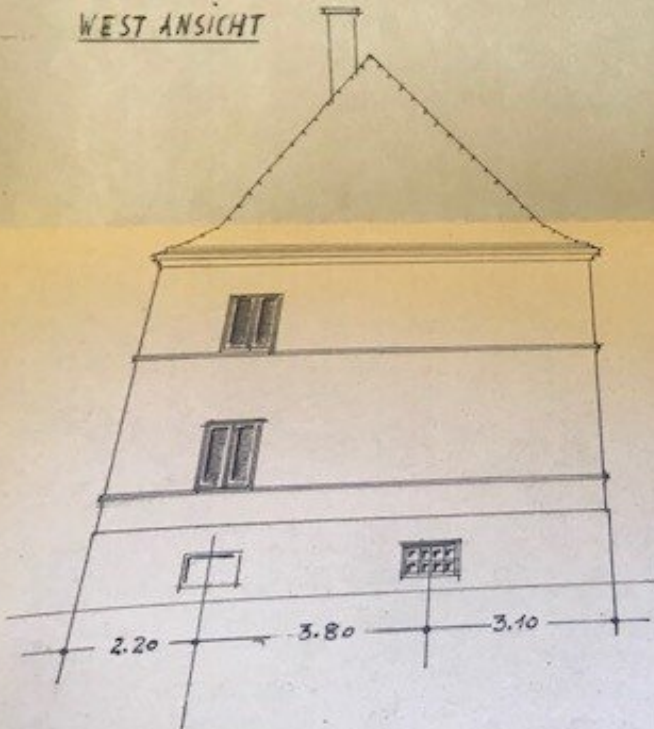
friends  
immobilien

PARTERRE

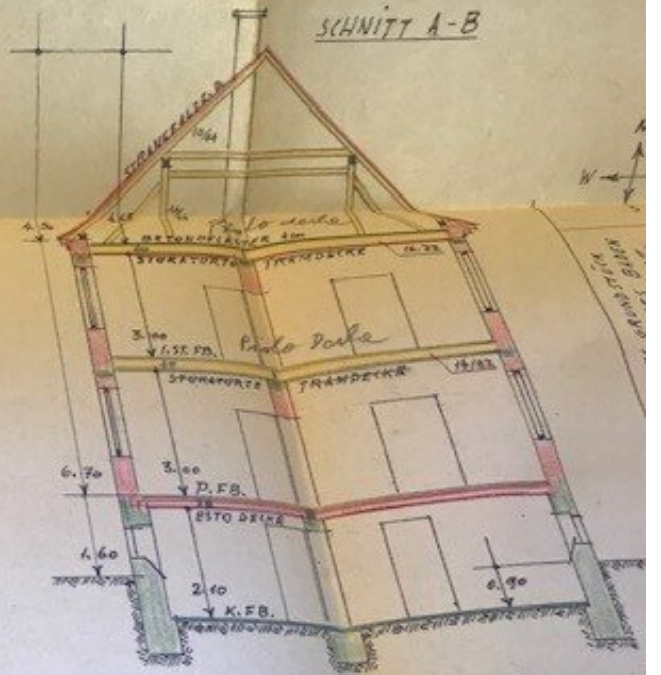


MASSTAB 1:100

WEST ANSICHT



SCHNITT A-B



friends  
immobilien

I. STOCK



PLAN ZUM EINBAU EINER P.K.W. GARAGE IN DEN BESTEHENDEN SCHUPPEN IM HAUSE DES HERRN  
 RUDOLF STEINER BADEN ROSENBUHELSTRASSE 25, PARZ. NR 878 K.G. BRÄUEN/VESTE ROHR.

ANSICHT SÜDSEITE

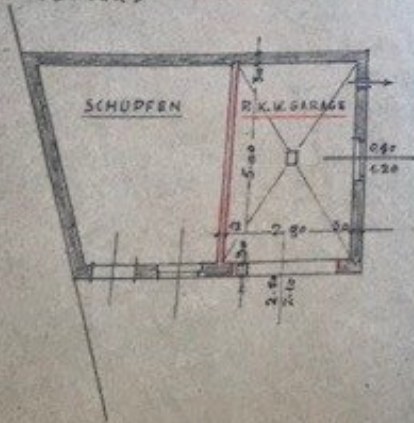


MASSSTAB 1:100

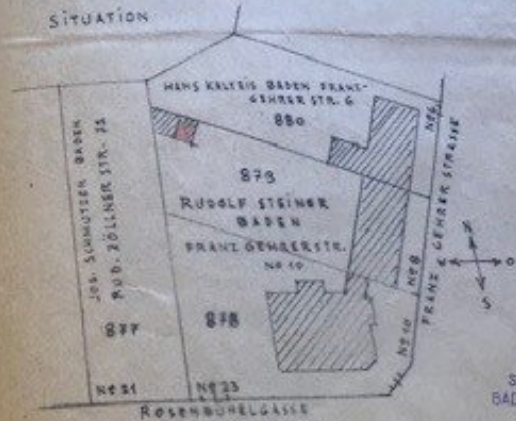
PROFIL A-B



EBENERD



SITUATION

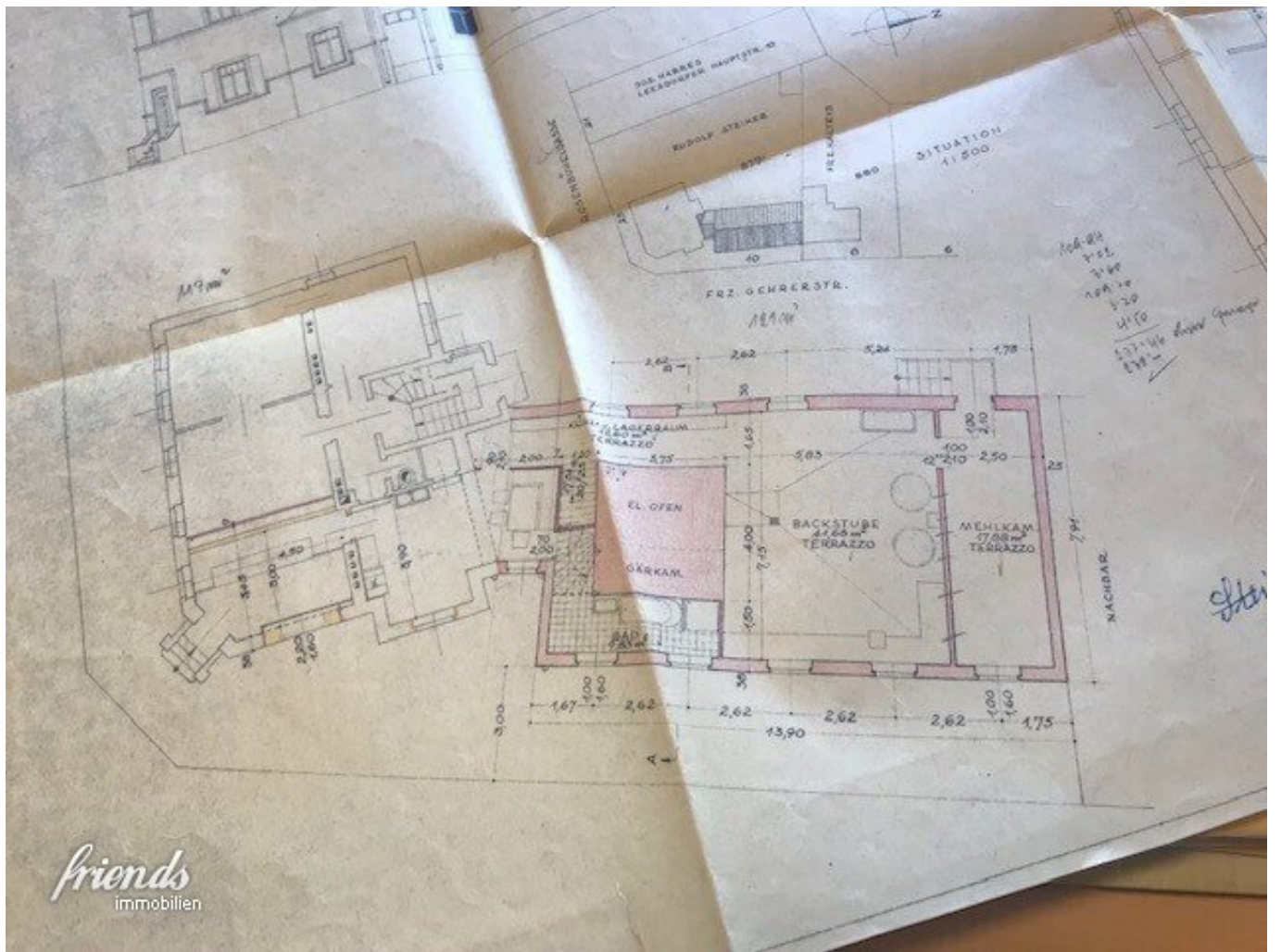


ROSENBUHELGASSE

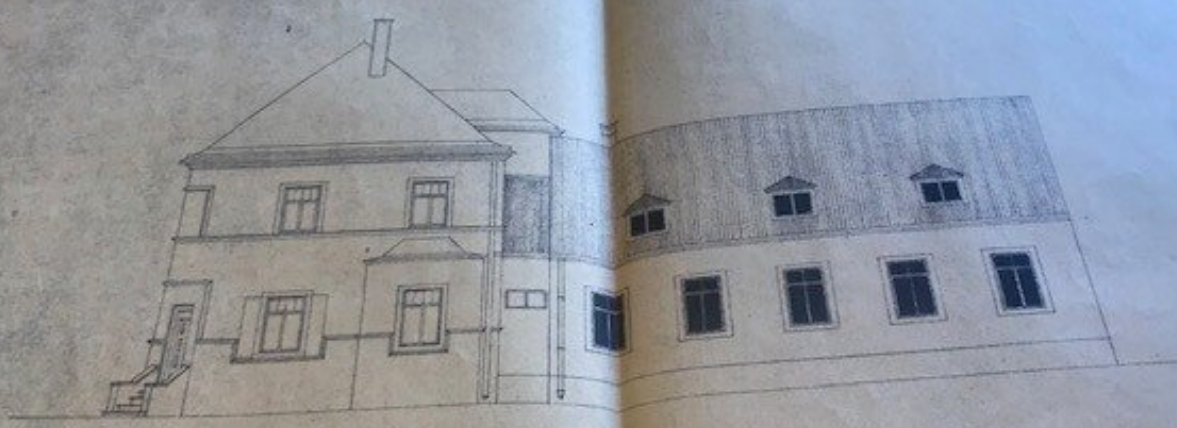
Rudolf Steiner  
 ELEKTRO-BÄCKEREI  
 RUDOLF STEINER  
 BADEN/WIEN  
 FRANZ GENGER-STRASSE NR. 10  
 TELEFON 25 0 46

Josef Pl  
 Stadtmayor  
 BADEN, HERRNKIRCHEN  
 Telefon 28





PLAN EINES ZUBAUES FÜR HERRN U. FRAU BÄCKERS  
BRADEN, FRANZ GEHRERSTR. NR 10. CN. 245 VESTE. ROSEN  
MASSTAB 1:100



M. Franke  
**friends**  
immobilien

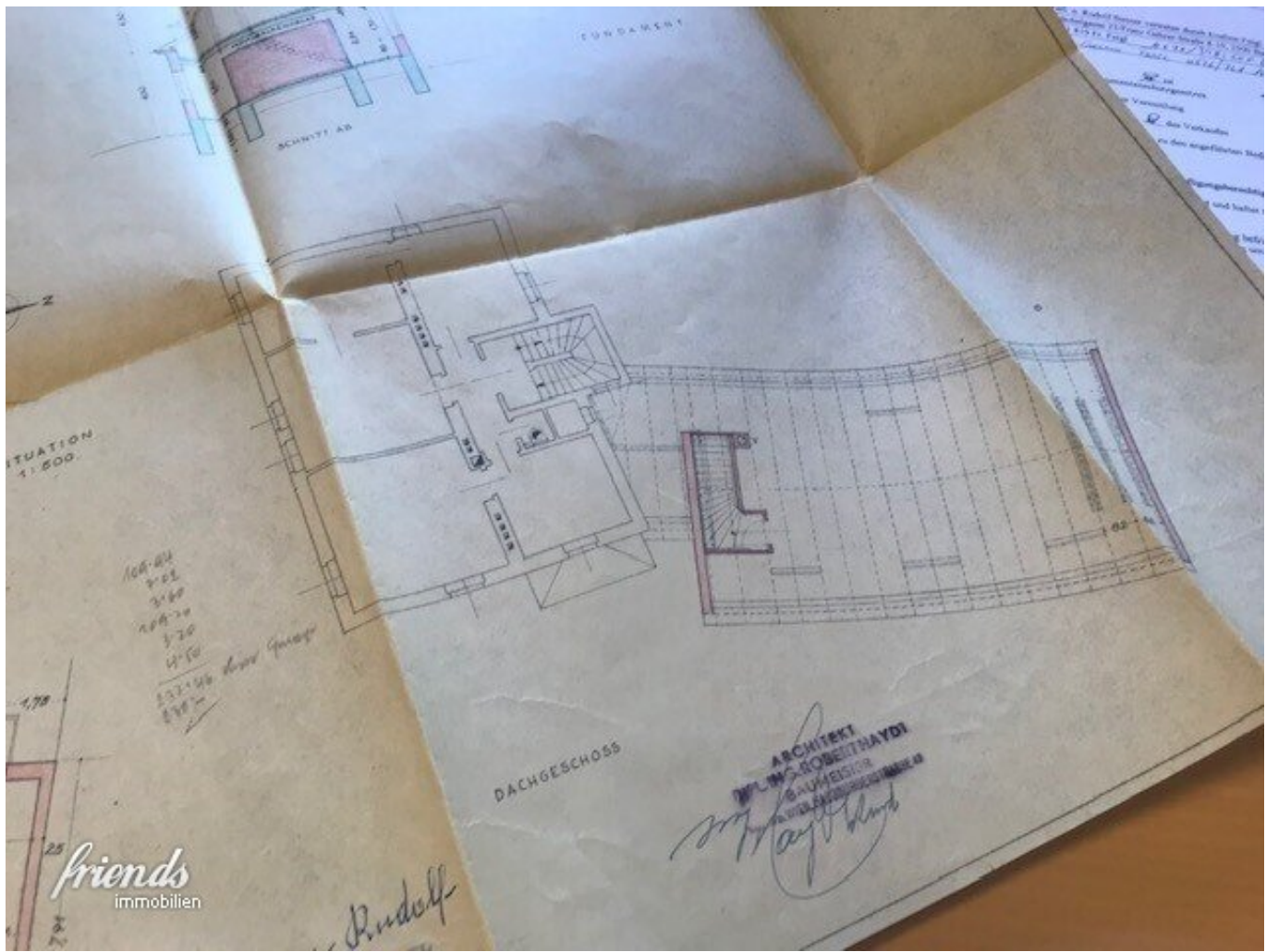
ROSENBUHLERASSE

JOS. HÄRRES  
LEESDORFER HAUPTSTR. 10

RUDOLF STEINER

FRZ. KÄLTEIS



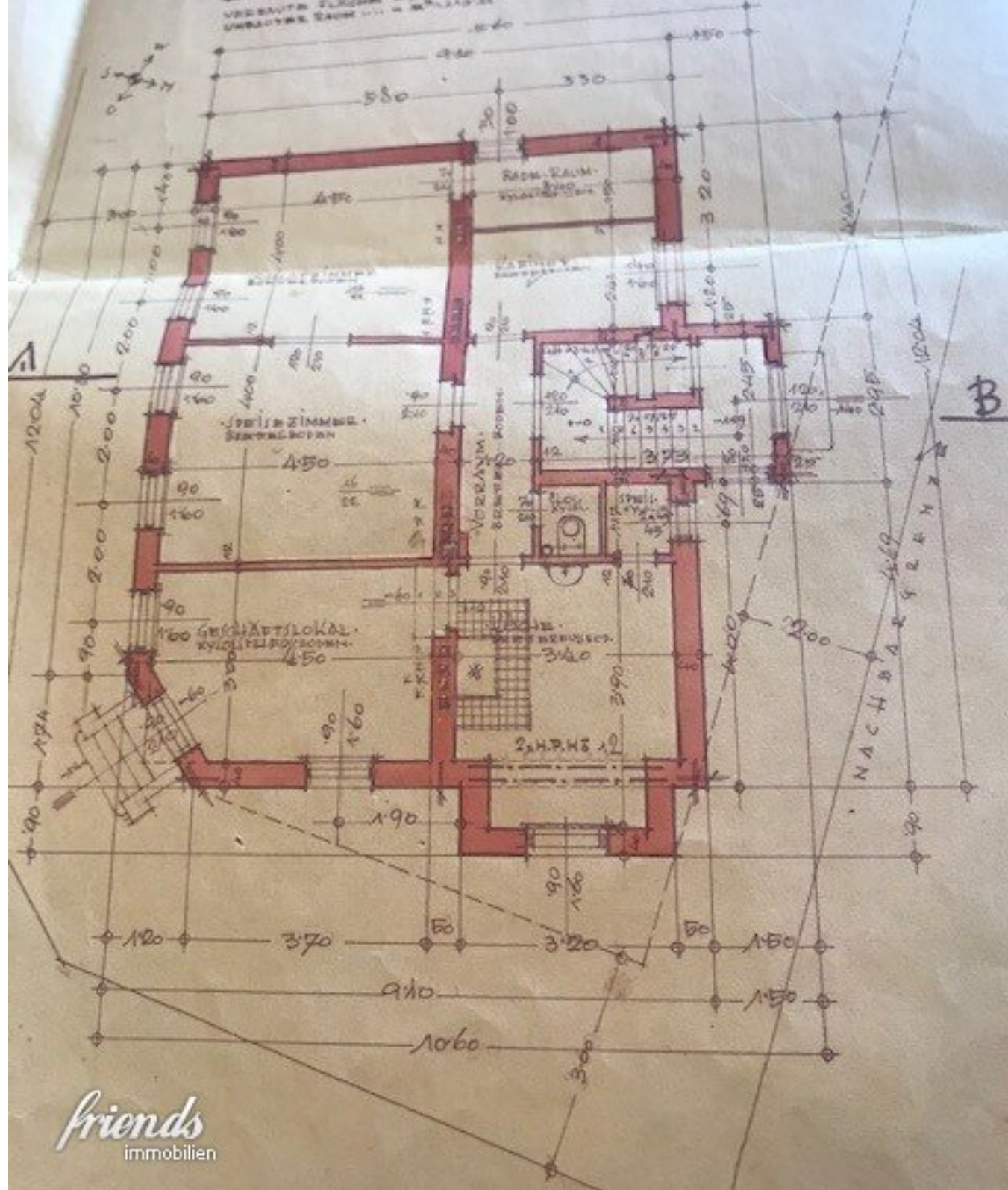


friends  
immobilien



# ERD-GESCHOSS

VERBAUTE FLÄCHE = 212,10 qm  
UNVERBAUTE BAUM ... = 20,14 qm

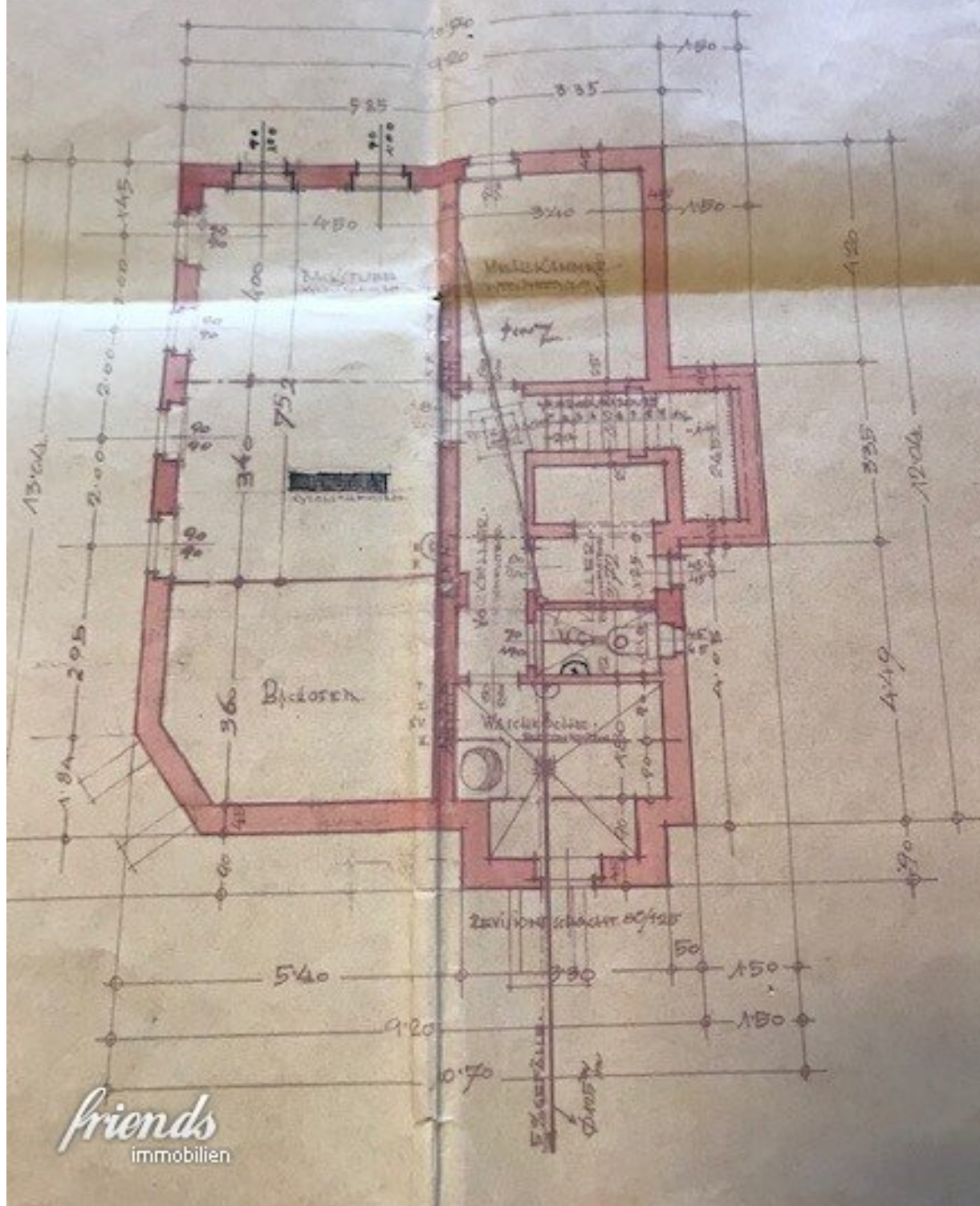






# KELLER-GESCHOSS.

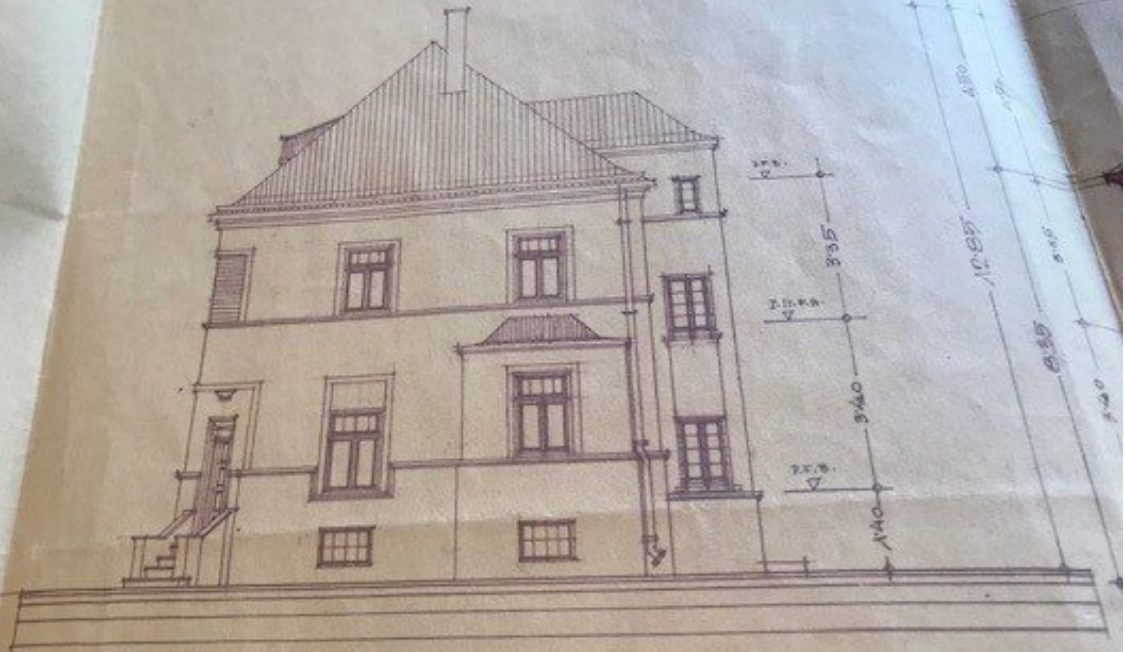
BAU





PLAN · OBER · DEN · BAU · EINER  
HERRN · FRANZ · DAVID · IN · BADE

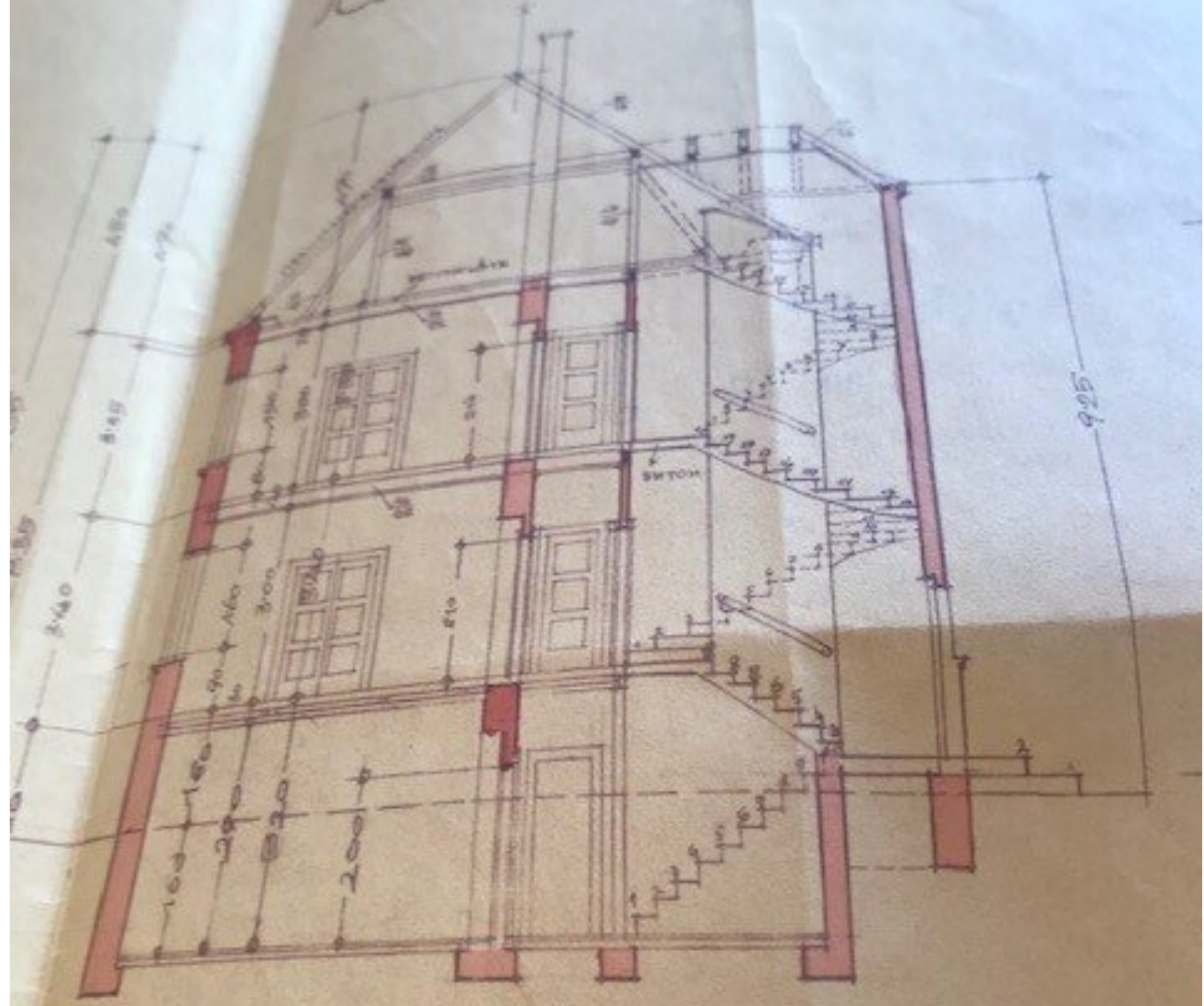
NORD-OST-ANSICHT



friends  
immobilien

Top G... ..

BAU-EINES-ZWEIFAMILIENHAUS  
ID-IN-BADEN-GRB. BREITEN.  
QUERSCHNITT A-B



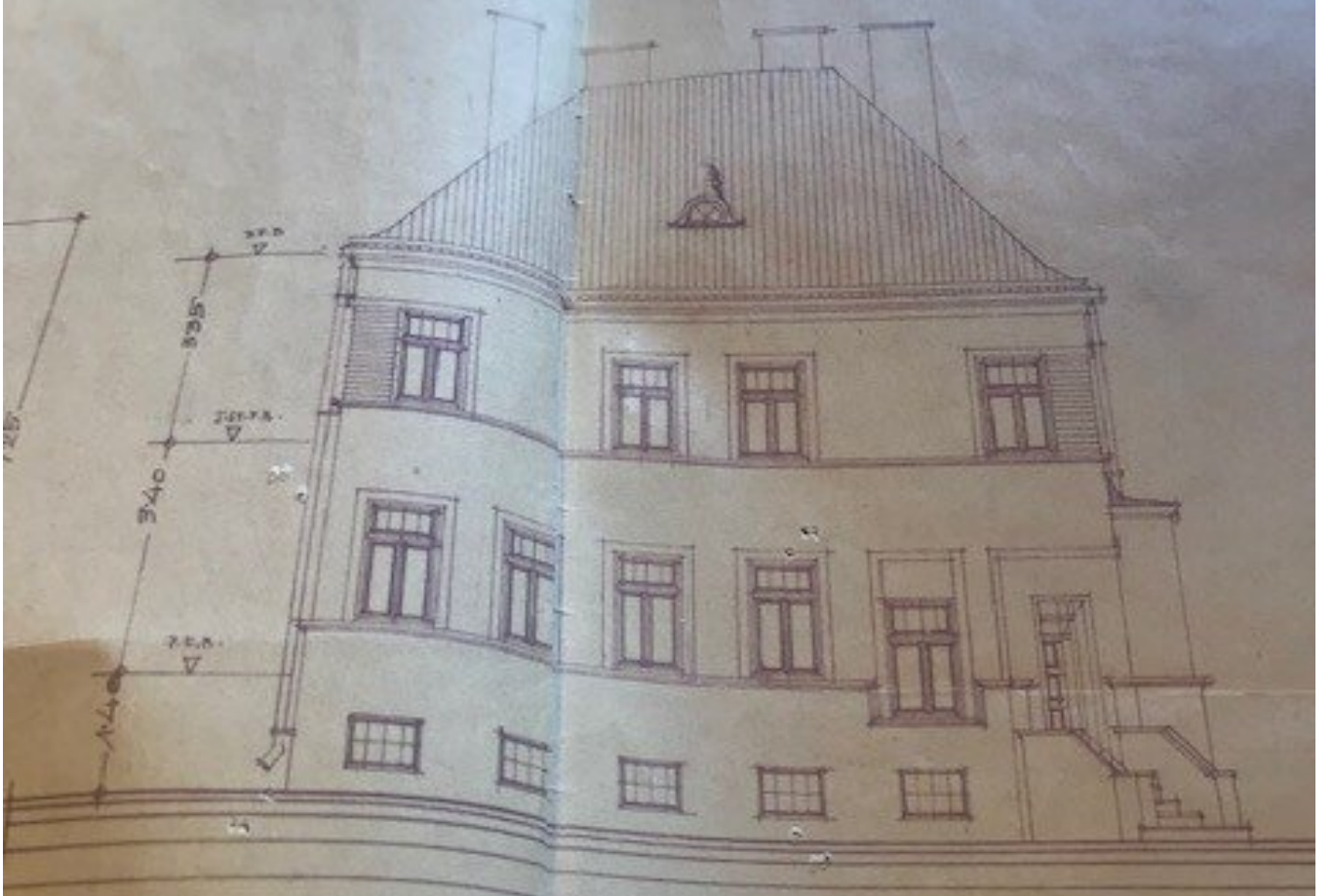
I. STOCK-GESCHOSS

friends  
immobilien

1060

MILIEUWOHNHAUSES · FÜR · WOLGEB  
BRAITEN · AUF · PARZ. N<sup>o</sup> 878. FRA

Ab-Ost-Ansicht



friends  
immobilien

DACHBOGEN

WOLGEB. FRAU GABRIELE MAYER UND  
S. FRANZ GEHRERSTRASSE

PERSPEKT. DARSTELLUNG

SITUATION 1:1000



Nr 278 Eigent. GABRIELE MAYER und  
DAVID BÄDEN-LEIPOLDSTRASSE 278  
Nr 279 Eigent. JOHANN JOSEF BÄDEN  
Nr 279 - 1 - Kellereck 1899 - 2

friends  
immobilien

KELLERGESCHOSS

BAUBEHÖRDE

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein ein Haus mit 948 m<sup>2</sup> großes Grundstück und vielen Möglichkeiten.

Derzeit verbaute Fläche: 308 m<sup>2</sup>

Baubestimmungen:

Bauland/Wohngebiet, eingeschränkt auf 2 Wohneinheiten (bei Neubau 4 Wohneinheiten möglich, da 2 Grundstücke)

Bebauungsdichte 35 %

offen oder gekuppelt

Bauklasse I oder II

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap