

LEBEN IN DER KAISERSTADT - IN BESTER LAGE



Objektnummer: 7419/185
Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1899
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,51 m ²
Nutzfläche:	124,51 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	131,99 €
USt.:	15,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien







Objektbeschreibung

Diese **großzügige Altbauwohnung im Dachgeschoss** bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer mit **Vision und Gestaltungsspielraum**. Das Objekt besteht aus **zwei separaten Wohneinheiten**, die entweder getrennt genutzt oder zu einer großzügigen 4-Zimmer-Wohnung zusammengeführt werden können.

Die Lage könnte nicht besser sein: **Mitten in der Stadt, direkter Blick auf den Josefsplatz und eine perfekte Anbindung an das urbane Leben**. Hier erwerben Sie nicht nur Wohnraum, sondern eine **Immobilie mit Geschichte und unbegrenztem Potenzial**.

Highlights der Immobilie:

- ? **Beste Innenstadtlage mit Blick auf den Josefsplatz**
- ? **Zwei separate Eingänge für maximale Flexibilität**
- ? **Keine Dachschrägen**
- ? **Helle, frisch ausgemalte Räume**
- ? **Fußläufige Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants & Kultur**

****Wohnungsaufteilung**:**

Einheit 1: 1-Zimmer-Wohnung mit Badanschlüssen (ca. 33,64 m²):

- 1 geräumiges Zimmer
- Anschlüsse für ein Badezimmer vorhanden (der Raum ist jedoch **sanierungsbedürftig**)
- Separater Eingang
- **Abstellraum/WC am Gang** – ehemals Gang-WC, jetzt als Stauraum nutzbar
- **Ideal als Gästewohnung, Home-Office oder zur Vermietung**

Einheit 2 – 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Grundriss: (ca. 90,87 m²):

- **Helles, geräumiges Wohnzimmer**
- **Zwei Schlafzimmer**, eines davon mit **begehbarem Ankleideschrank**
- **Große Küche** mit viel Platz für einen Essbereich
- **Badezimmer mit Badewanne & WC**
- **Langer, charmanter Altbauflyr** mit viel Gestaltungspotenzial
- Eigene Eingangstüre & Verbindungstüre zur 1-Zimmer-Wohnung

Diese **Dachgeschoss-Altbauwohnung in bester Innenstadtlage** bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit für Käufer mit **Sinn für Individualität und Entwicklungspotenzial**. Die Wohnung wurde **vor Kurzem frisch weiß ausgemalt**, sodass die großzügigen Räume bereits freundlich und einladend wirken. Gleichzeitig bietet sie Ihnen **viel Spielraum für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen**.

Dank der **zwei separaten Eingangstüren** können die **zwei Wohneinheiten flexibel genutzt oder zu einer großen 4-Zimmer-Wohnung kombiniert werden**.

Diese **Altbau-Dachgeschosswohnung mit Blick auf den Josefsplatz** bietet eine **einmalige Gelegenheit** für Käufer mit Weitblick. Die Kombination aus **zentraler Lage, flexibler Raumgestaltung und historischem Charme** macht sie zu einem **idealen Projekt für Eigennutzer oder Investoren**.

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, stehen wir Ihnen sehr gerne unter [_info@burgimmo.at](mailto:info@burgimmo.at) oder telefonisch unter [+43 660 922 77 16](tel:+436609227716) zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle

wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap