

## Kontakt



Telefon : +43/2772/54160  
E-Mail : [moertl@immobilien-moertl.at](mailto:moertl@immobilien-moertl.at)  
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH  
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/3335**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **2500 Baden**  
Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**  
Wohnfläche: **ca. 500,00 m<sup>2</sup>**

## Beschreibung

### Bauträgereignung - Sanierungsbedürftiges Altbaujuwel im Herzen von Baden

Jahrhundertwende-Stadthaus in bester Lage

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Altbaujuwel im Herzen von Baden. Die Liegenschaft befindet sich in sehr guter Lage mit bester Infrastruktur. Das Objekt besteht aus zwei Häusern: ein Mehrfamilienhaus von ca. 500 m<sup>2</sup> und ein kleines unterkellertes Haus mit einer Nutzfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>. Das Erdgeschoss wird als Kaffeehaus und Bäckerei genutzt. Es wurden immer wieder Adaptierungsarbeiten vorgenommen.

Das Haus wird bestandsfrei verkauft.

Die Liegenschaft befindet sich im Bauland Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 55 %, geschlossene Bauweise, einer Gebäudehöhe von 5 - 9 m und gleichzeitig in der Schutzzone 2 mit schutzwürdigen Objekten.

Insgesamt ist dieses Objekt eine attraktive Gelegenheit für Bauträger.

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Frau Karin Schätz gerne unter 0676/480 54 12 zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt  
Finden Sie uns unter [www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und NÖ!  
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Kaufpreis:

**Preis auf Anfrage**

Käuferprovision:

**3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche:	ca. 500,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksgrösse	ca. 771,00 m <sup>2</sup>
verbaute Fläche:	361,00 m <sup>2</sup>

---

Heizung:	Zentralheizung mit Gas
Baujahr:	ca. 1886
Zustand:	schlecht
Klasse HWB:	D

---

**Lage:** Stadtzentrum

---



OK