

" Seltene Gelegenheit: Baugrundstück am Beginn der Fußgängerzone von Baden - ca. 450m² Bruttogeschoßfläche



2500 Baden



Daten & Fakten

Grundstücksgröße **ca. 450 m²** Bruttogeschoßfläche

Kosten

Kaufpreis	EUR 535.000,-
Maklerhonorar	3 % zzgl. 20 % USt



Mag. Johannes Löcker

DCI Fetscher & Partner GmbH & Co KG

+43 670 40276 12

jloecker@remax-dci.at



Daten & Fakten

Grundstücksgröße	ca. 450 m² Bruttogeschoßfläche
------------------	--

Kosten

Kaufpreis *	EUR 535.000,–
Maklerhonorar	EUR 19.260,– (inkl. 20 % USt)

*Beim angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen.



Beschreibung

Seltene Gelegenheit: Baugrundstück am Beginn der Fußgängerzone von Baden - ca. 450m² Bruttogeschoßfläche möglich

Attraktives Grundstück in absoluter Bestlage – ideale Voraussetzung für Ihr hochwertiges Neubauprojekt in der renommierten Kurstadt nahe Wien.

In unmittelbarer Nähe zum Beginn der Fußgängerzone von Baden bei Wien befindet sich dieses ca. 327 m² große Baugrundstück in ausgezeichneter Innenstadtlage. Das Bestandsobjekt wurde bereits entfernt, wodurch das Grundstück sofort für eine Neubebauung zur Verfügung steht.

Die Liegenschaft befindet sich im Bauland-Kerngebiet und eröffnet dadurch vielseitige Realisierungsmöglichkeiten. Zulässig ist eine Bebauungsdichte von 50 % - somit können 50% der Fläche bebaut werden - sowie eine maximale Gebäudehöhe von 9 Metern. Damit bietet sich eine hervorragende Grundlage für die Errichtung eines modernen Wohnhauses, eines repräsentativen Geschäftsgebäudes oder eines attraktiven Wohn- und Geschäftshauses mit ca. 450m² Bruttogeschoßfläche – ideal abgestimmt auf die zentrale Lage.

Die Umgebung überzeugt durch eine erstklassige Infrastruktur und hohe Frequenz. Zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen sind in direkter Nachbarschaft angesiedelt. Der nahegelegene Kurpark, das Casino Baden sowie die Römertherme Baden sind bequem fußläufig erreichbar. Auch der Bahnhof Baden sowie die Anbindung an die Badner Bahn gewährleisten eine rasche Verbindung nach Wien und in die umliegenden Regionen.

Das Umfeld ist geprägt von stilvollen Stadthäusern und historischer Architektur, was dem Standort ein gehobenes und wertstabiles Ambiente verleiht. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, hoher Lebensqualität und repräsentativer Lage schafft ideale Rahmenbedingungen für ein nachhaltiges Investment.

Ein außergewöhnlicher Baugrund in bester Lage von Baden – perfekt geeignet für Projekte mit Anspruch an Qualität, Lage und Zukunftsperspektive.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Vermittler und dem Abgeber der Immobilie.

Hinweis: Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Vermittler und dem Abgeber der Immobilie.

Der Preis NUR € 535.000,--



WIR FEIERN



25 *Jahre*
RE/MAX[®]
Donau-City-Immobilien

ERFOLG DURCH VERTRAUEN !

25 Jahre DCI



02 Fußgängerzone



N Niederösterreich ATLAS



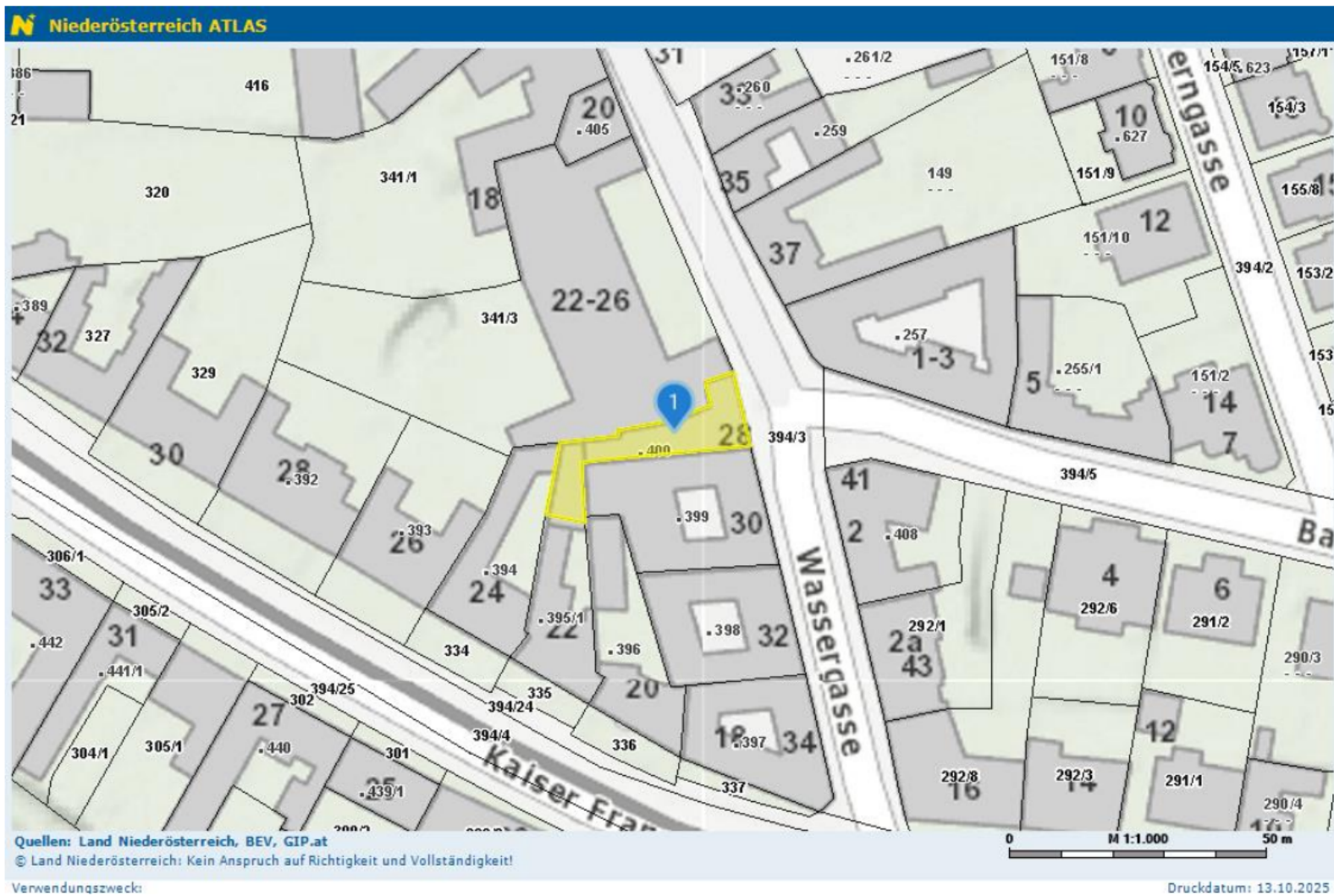
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m

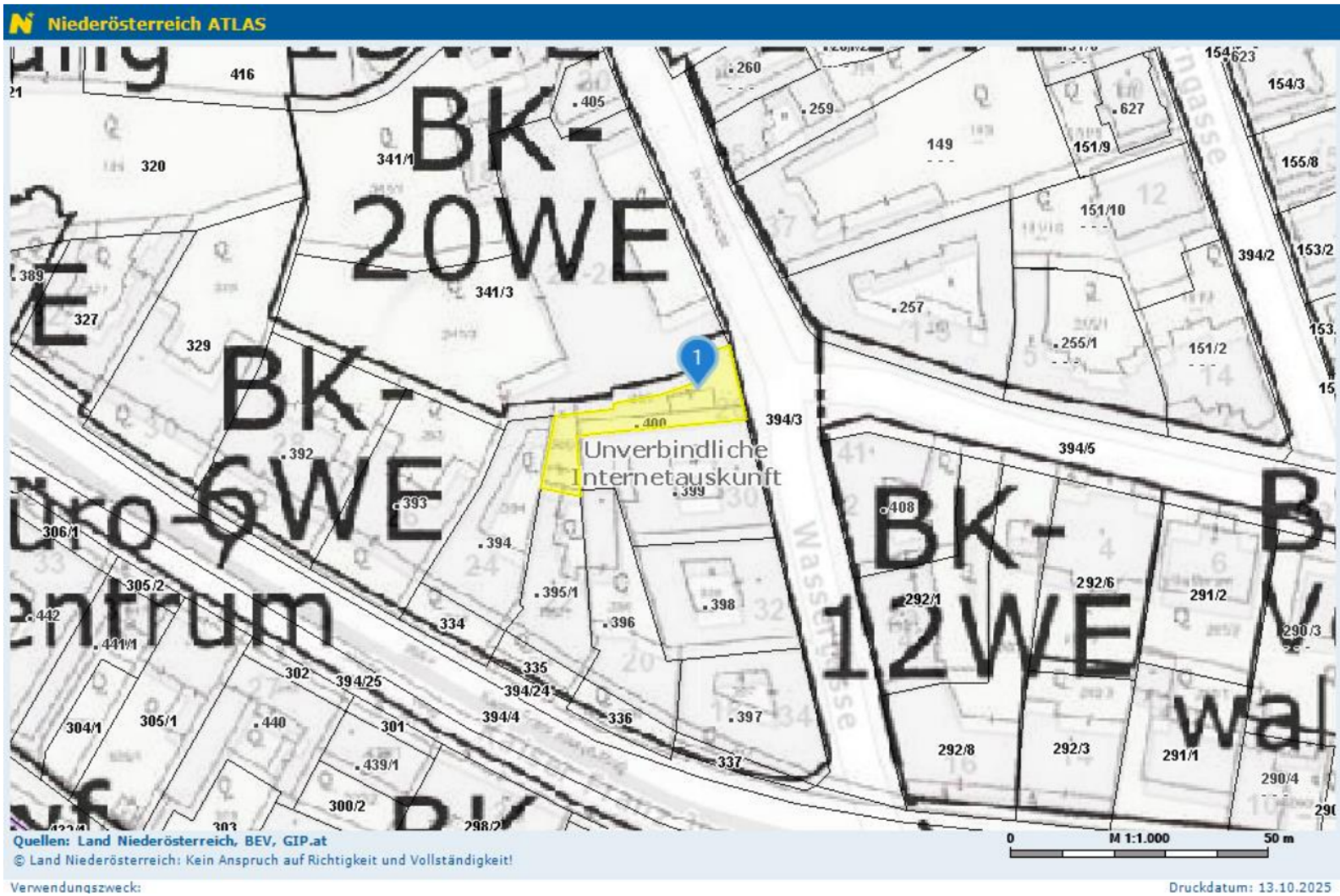
Verwendungszweck:

Druckdatum: 13.10.2025

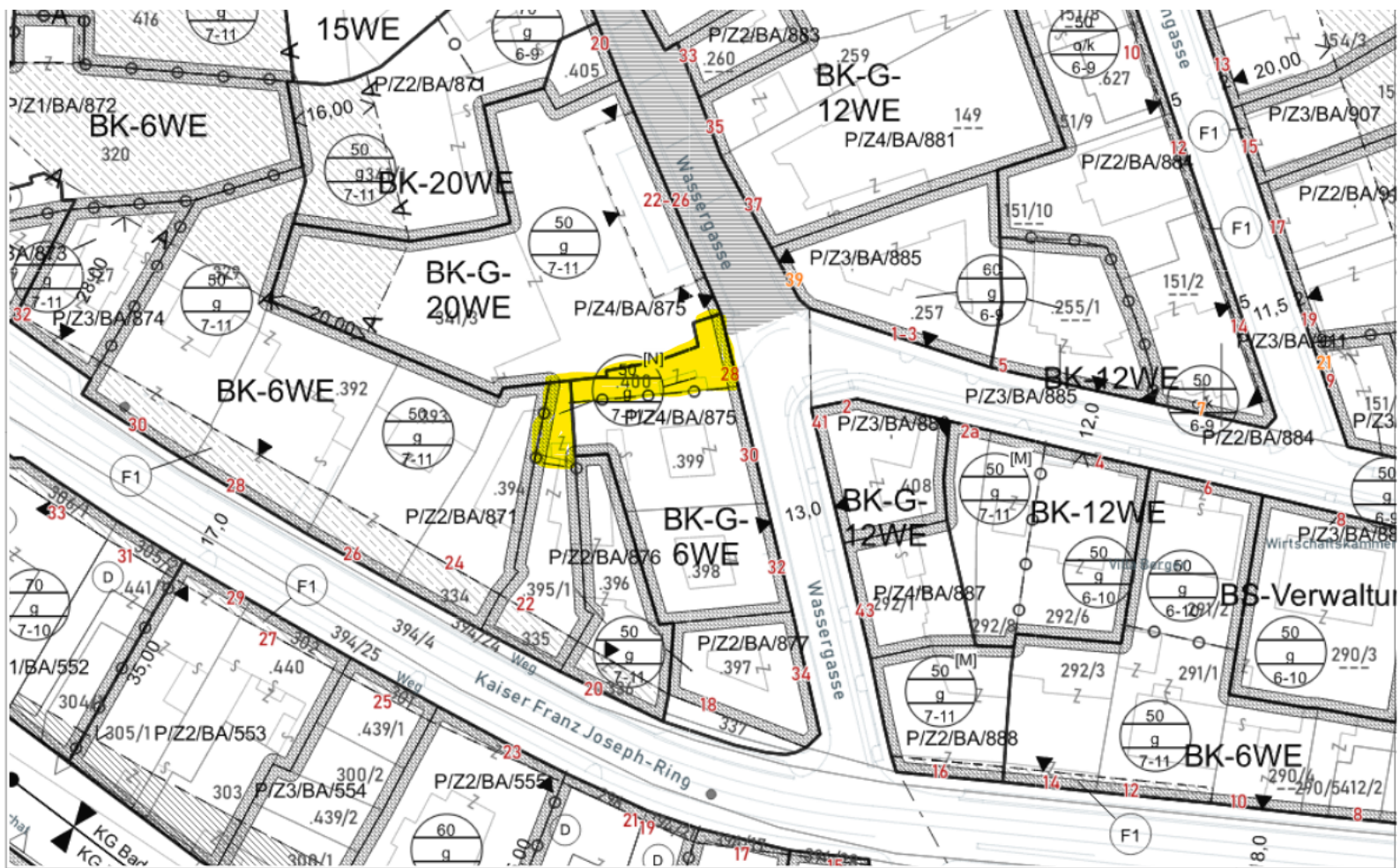
03 Kataster Luftbild



04 Katasterplan



05 Flächenwidmungsplan



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

Maßstab: 1:1000

STADTGEMEINDE BADEN
2500 BADEN, HAUPTPLATZ 1



06 Bebauungsplan



Ihr Ansprechpartner



Mag. Johannes Löcker

Immobilienberater

DCI Fetscher & Partner GmbH & Co KG

M: **+43 670 40276 12**

T: **+43 670 40276 12**

E: **jloecker@remax-dci.at**

RE/MAX Elite

DCI Fetscher & Partner GmbH & Co KG

Operngasse 26

1040 Wien

T: **01/2083143**

E: **elite@remax-dci.at**

W: **www.remax-dci.at**

