



#0001005406

## Außergewöhnliches Refugium mitten in Baden

2500 Baden



Kaufpreis: 2.998.000,00 €

Nutzfläche: 600,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

### IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner  
Immobilientreuhänderin (Maklerin)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
beate.bernleithner@riv.at  
+43 664 60 517 517 28





## BESCHREIBUNG

Jahrhundertwendevilla mit großem Garten und Entwicklungspotential

Dieses beeindruckende Gebäude mit Stuckzierelementen, Tonnengewölbe und Kastenfenstern befindet auf einem wunderschönen Areal mit ca. 2.068m<sup>2</sup>.

Flächenaufstellung:

Gesamtfläche EG und OG: ca. 600m<sup>2</sup> (Schwimmbad und teilweise nicht ausgebaute Flächen im OG sind in der Wohnfläche inkludiert)

Zuzüglich ca. 115 m<sup>2</sup> Keller und 112m<sup>2</sup> Rohdachboden

Doppelgarage

Diese Liegenschaft kann sowohl als eleganter Wohnsitz mit Indoorpool und Traumgarten oder als repräsentativer Firmensitz (Widmung in Abstimmung mit der Baubehörde) genutzt werden.

Besonders hervorzuheben ist die zentrumsnahe Lage mit bester Anbindung an das Verkehrsnetz.

25/7 Raiffeisen Immobilien ist exklusiv mit der Vermittlung dieser Liegenschaft beauftragt.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1900
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	2 x Garage

### FLÄCHEN

Nutzfläche	600,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	827,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	2.044,00 m <sup>2</sup>
Rohdachbodenfläche	112,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	115,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	02.02.2024
Gültig bis	01.02.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	213,80
HWB Klasse	 <b>F</b>
fGEE Wert	4,54
fGEE Klasse	 <b>G</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	2.998.000,00 €
-----------	----------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	2.998.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Diese Liegenschaft befindet sich in sehr zentraler Lage von Baden und ist nur ca. 2 Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

Ebenso in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar befindet sich die beliebte Fußgängerzone mit attraktiven Geschäften und netten Kaffeehäusern.

Die pittoreske Biedermeier- und Kaiserstadt bietet einen vielfältigen Branchenmix an Geschäften, Gastronomie und beliebten Märkten. Besonders hervorzuheben ist der wunderschön angelegte Kurpark im Zentrum. Daneben bieten Casino, Theater und Sommerarena sowie zahlreiche Veranstaltungen für Kulturliebhaber ein abwechslungsreiches Programm. Die Römertherme und das historische Strandbad runden das Freizeitangebot ab.

Baden ist an das öffentliche Verkehrsnetz bestens angebunden: Südbahn, Badener Bahn (im 15 min Takt) und Stadtbusse bringen Sie rasch in und um Baden zu Ihrem Ziel. Mit dem Auto erreicht man über die Südautobahn A2 in ca. 30 Minuten die Stadtgrenze Wiens, den Flughafen Wien Schwechat in ca. 35 Minuten.

## INFRASTRUKTUR

### Verkehrsanbindung

- < 500m: Bahnhof
- < 500m: Conrad-von-Hötzendorf-Platz
- < 500m: P+R Baden

### Einkauf

- < 500m: Der Bäcker Felber

### Öffentliche Einrichtung

- < 500m: Bezirksgericht Baden

### Gesundheit

- < 500m: Ärztezentrum Am Ring



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[20220825\\_Bebauungsplan](#)

[Erdgeschoß](#)

[Obergeschoß](#)

[Dachgeschoß](#)

[Kellergeschoß](#)

