



#0001005406

Außergewöhnliches Refugium mitten in Baden

2500 Baden



Purchase price: 2.998.000,00 €

Usage Area: 600,00 m²

Rooms: 8

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

Jahrhundertwendevilla mit großem Garten und Entwicklungspotential

Dieses beeindruckende Gebäude mit Stuckzierelementen, Tonnengewölbe und Kastenfenstern befindet auf einem wunderschönen Areal mit ca. 2.068m².

Flächenaufstellung:

Gesamtfläche EG und OG: ca. 600m² (Schwimmhalle und teilweise nicht ausgebaute Flächen im OG sind in der Wohnfläche inkludiert)

Zuzüglich ca. 115 m² Keller und 112m² 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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1900
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	2 x Garage

AREAS

Usage Area	600,00 sqm
Total Area	827,00 sqm
Base Area	2.044,00 sqm
Undeveloped Attic Area	112,00 sqm
Cellar Area	115,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	02.02.2024
Valid until	01.02.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	213,80
HWB Class	 F
fGEE Value	4,54
fGEE Class	 G

SEGMENTATION

Total Rooms	8
Terraces	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	2.998.000,00 €
----------------	----------------

TOTAL

Total buy price	2.998.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Transport

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

Shopping

- < 500m: Der Bäcker Felber

Public Institution

- < 500m: Bezirksgericht Baden

Health

- < 500m: Ärztezentrum Am Ring



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[20220825_Bebauungsplan](#)

[Erdgeschoß](#)

[Obergeschoß](#)

[Dachgeschoß](#)

[Kellergeschoß](#)

