



#0001008589

Zwei benachbarte Villen am Mitterberg

2500 Baden



Kaufpreis: Auf Anfrage
Wohnfläche: 530,00 m²
Zimmer: 12

IHR BETREUER



Claudia Weiser
Immobilienmaklerin
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
claudia.weiser@riv.at
+43 664 60 517 517 51





BESCHREIBUNG

Für alle, die großzügigen Luxus, Platzangebot für 2 Familien und exklusive Lage vereint wissen wollen, ist diese Liegenschaft genau das Richtige.

Diese luxuriöse Liegenschaft bietet in ruhiger, uneinsehbarer Lage, auf einem Grundstück von 2.345 m² zwei eigenständige Villen, die derzeit miteinander verbunden sind. Insgesamt stehen ca. 770 m² Nutzfläche zur Verfügung, zusätzlich ein Indoorpool, Weinkeller, 4 Garagenplätze und vieles mehr.

Auch der Außenbereich wird mit seinen riesigen, teilweise überdachten Terrassen und Biotop, sowie Ziersträuchern und Altbaumbestand hohen Ansprüchen gerecht.

Die Liegenschaft kann auf Wunsch auch geteilt werden.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Fragen Sie gleich online diese interessante Liegenschaft an, um Detailinformationen, Pläne und Adresse zu erhalten.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt der Hinweis auf die Tätigkeit als Doppelmakler und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Alle Angaben wurden aufgrund von Informationen durch den Abgeber mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.



EINHEITEN

Nummer	Fläche	Zimmer	Preis
<u>GSt. Nr. 718/8</u>	262,00 m ²	6	2.450.000,00 €



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2000, 2004
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	4 x Garage, 4 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 530 m ²
Nutzfläche	ca. 770 m ²
Grundfläche	2.345,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	05.01.2023
Gültig bis	04.01.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	72,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,25
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	12
Bäder	6
Toiletten	8
Schlafzimmer	6



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

LAUFENDE KOSTEN

Heizkosten	600,00 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	233,00 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	833,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

Die eleganten Villen im französischen Landhausstil befinden sich in einer der begehrtesten und gefragtesten Lagen von Baden - am Mitterberg. Diese exklusive Lage bietet nicht nur eine ruhige Umgebung, sondern auch eine erstklassige Infrastruktur mit Nähe zu Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die schnellste Route nach Wien führt über die A2 in ca. 25 Minuten an die südliche Wiener Stadtgrenze.

Die Badnerbahn bringt Sie aus dem Zentrum Badens direkt zur Oper nach Wien in 50 Minuten. Mit der Schnellbahn vom Bahnhof Baden erreichen Sie Wien Meidling mit Anschluss an das Wiener U-Bahn Netz in 20 Minuten.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

