



#0001008589

## Zwei benachbarte Villen am Mitterberg

2500 Baden



Purchase price: On request

Living Area: 530,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 12

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup> zwei eigenständige Villen, die derzeit miteinander verbunden sind. Insgesamt stehen ca. 770 m<sup>2</sup> 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.



UNITS

Number	Area	Rooms	Price
<u>Parcel 718/8</u>	262,00 m <sup>2</sup>	6	2.450.000,00 €



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2000, 2004
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: Gas
Car Spaces	4 x Garage, 4 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 530 sqm
Usage Area	ca. 770 sqm
Base Area	2.345,00 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	05.01.2023
Valid until	04.01.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	72,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,25
fGEE Class	 C

## SEGMENTATION

Total Rooms	12
Bathrooms	6
Toilets	8
Bedrooms	6



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### RUNNING COSTS

Heating Costs	600,00 € incl. 20% VAT
Warmwater	233,00 € incl. 10% VAT

### TOTAL

Total Running Costs	833,00 € incl. VAT
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

