

Juwel in stilvoller Jugendstilvilla



Hausansicht garteseitig

Objektnummer: 5045/749

Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1902
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	206,58 m ²
Nutzfläche:	233,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 174,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	900.000,00 €
Betriebskosten:	734,80 €
USt.:	73,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katrin Erhart

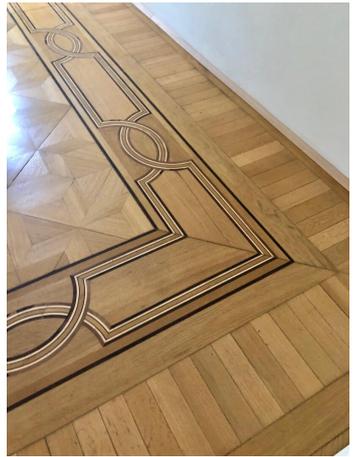
Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.
Maria-Theresien-Straße 19 / 22
1090 Wien



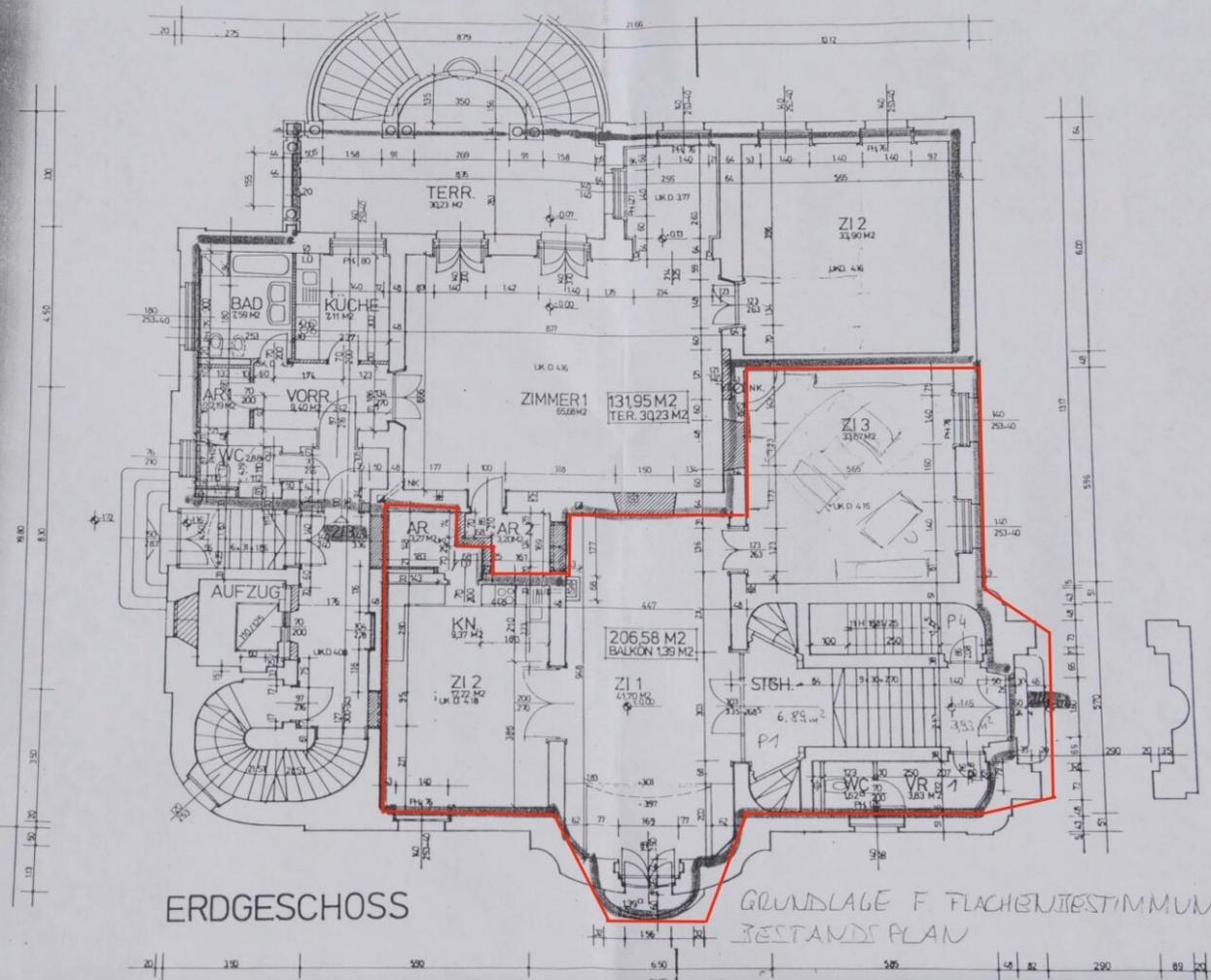






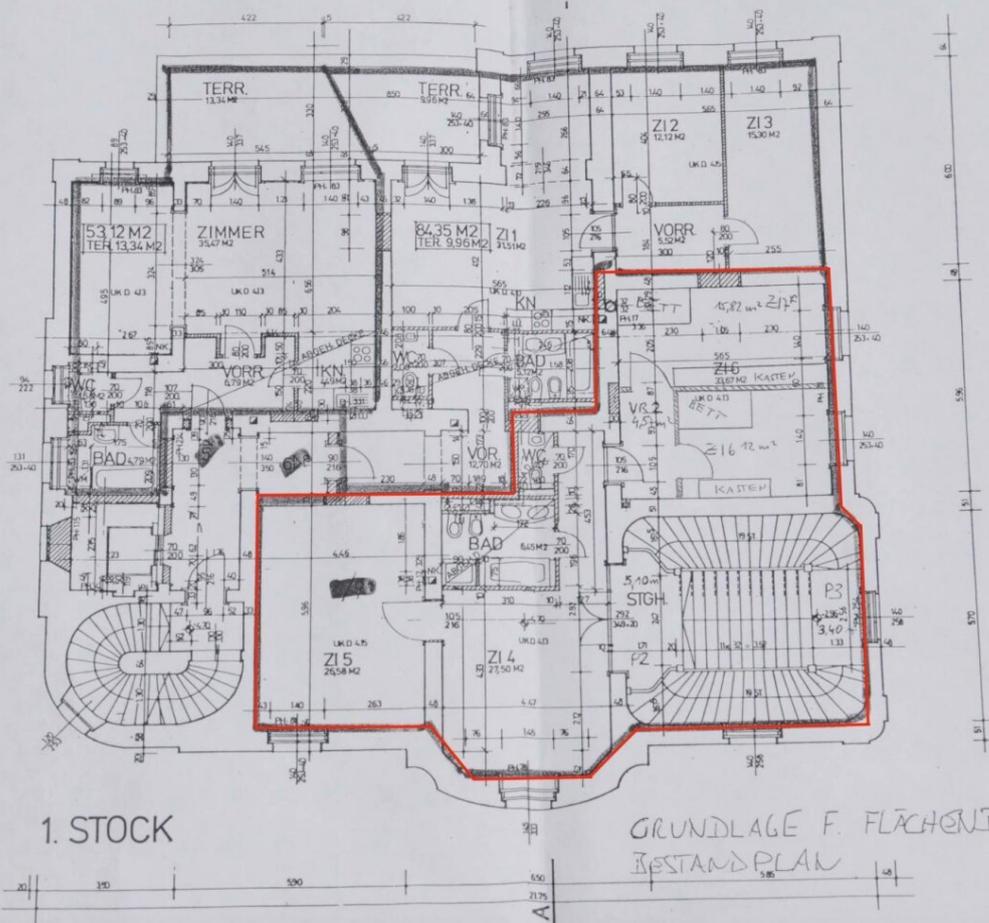






ERDGESCHOSS

GRUNDLAGE F FLACHENBESTIMMUNG
BESTANDS PLAN



Objektbeschreibung

Diese repräsentative Herrschaftswohnung mit eigenem Eingang und Gartenbenutzung des großen Allgemeingartens befindet sich in einer eleganten Villa in Baden bei Wien. Das Jugendstilhaus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße, jedoch nur 3 Gehminuten vom Bahnhof (Fahrzeit mit dem Zug bis Wien Hauptbahnhof 27 Minuten) und 9 Gehminuten von der Badner Bahn entfernt, mit der man innerhalb von 40 Minuten im Wiener Stadtzentrum ist.

Die elegante Wohnung erstreckt sich auf 2 Etagen plus Souterrainbereich und bietet 7 Zimmer. (eines davon als Durchgangszimmer). Der große Allgemeingarten kann von allen Bewohnern des Hauses genutzt werden. Stellplätze können zusätzlich erworben werden.

Die Liegenschaft unterliegt aufgrund ihrer historischen Bedeutung teilweise dem Denkmalschutz (Fassade, Fenster, Holzvertäfelungen im Innenbereich, Treppe)

Aufteilung:

Untere Ebene:

- Salon
- 2 Zimmer
- Küche
- WC
- kleiner Balkon
- Abstellraum

Obere Ebene:

- 4 Zimmer (davon eines als Durchgangszimmer)
- Bad
- WC

Souterrain:

- große Waschküche/Kellerraum mit ca. 26,94m² belichtet
- Kellerraum

Ausstattung:

- Parkettböden
- offener Kamin
- elegante Holzvertäfelungen in den Repräsentationsräumen
- teilweise Stuckdecken
- kunstvolle Glasfenster

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap