Dachgeschoßwohnung in Baden mit Terrasse zur Eigennutzung oder Anlage (Top 4)

Objektnummer: 7846/48

Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1989
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,35 m²
Lagerfläche:	69,52 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	1.471,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 174,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	490.000,00 €
USt.:	10,22 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

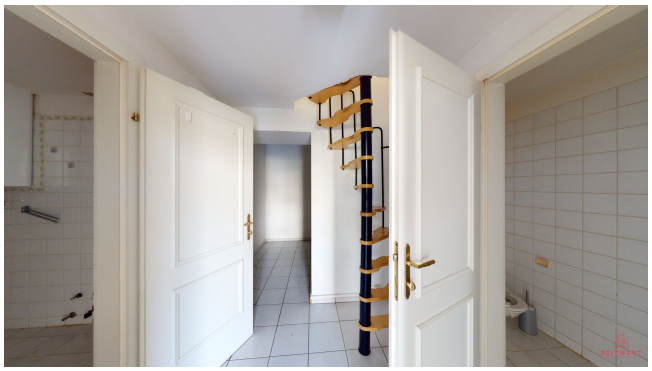
Mag. Nina Bachinger

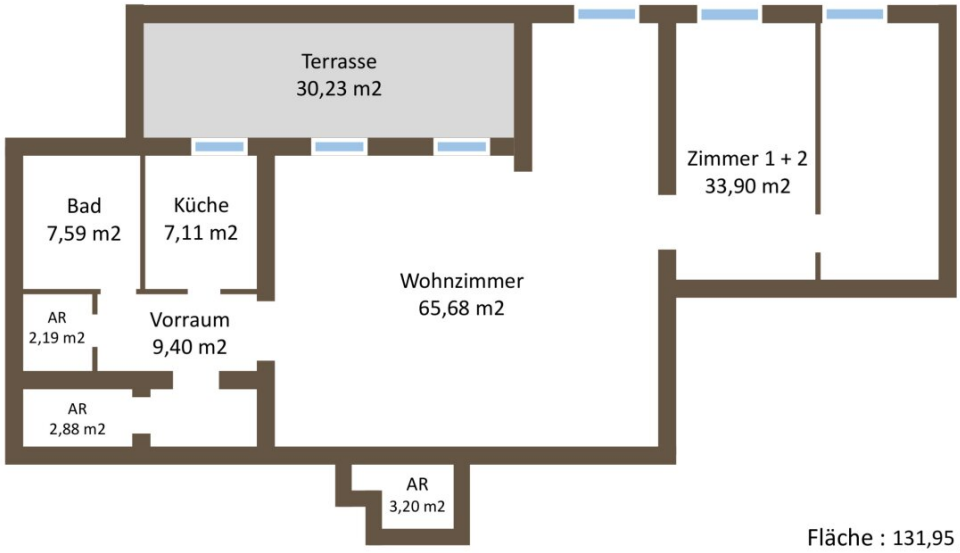
ZEITWERT Immobilien e.U.
Novaragasse 42 / L5

ZEITWERT

OUTDOOR
JOOLA

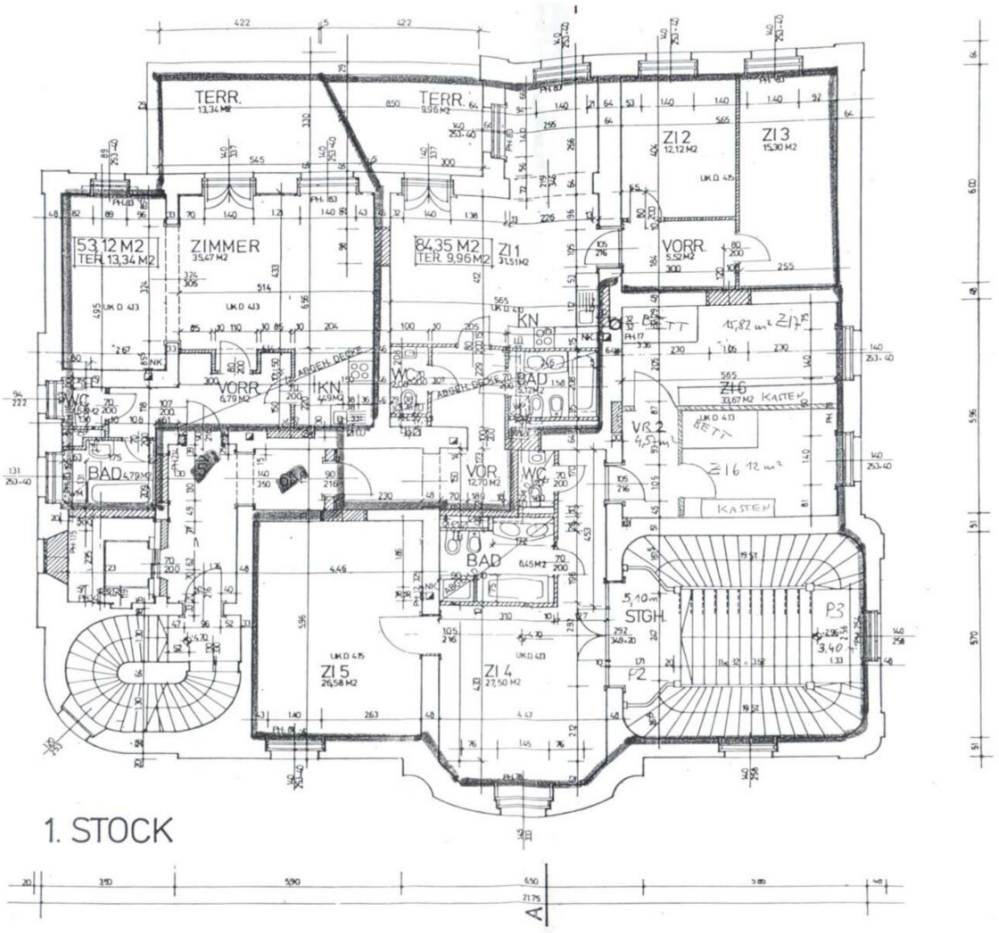
ZEITWERT





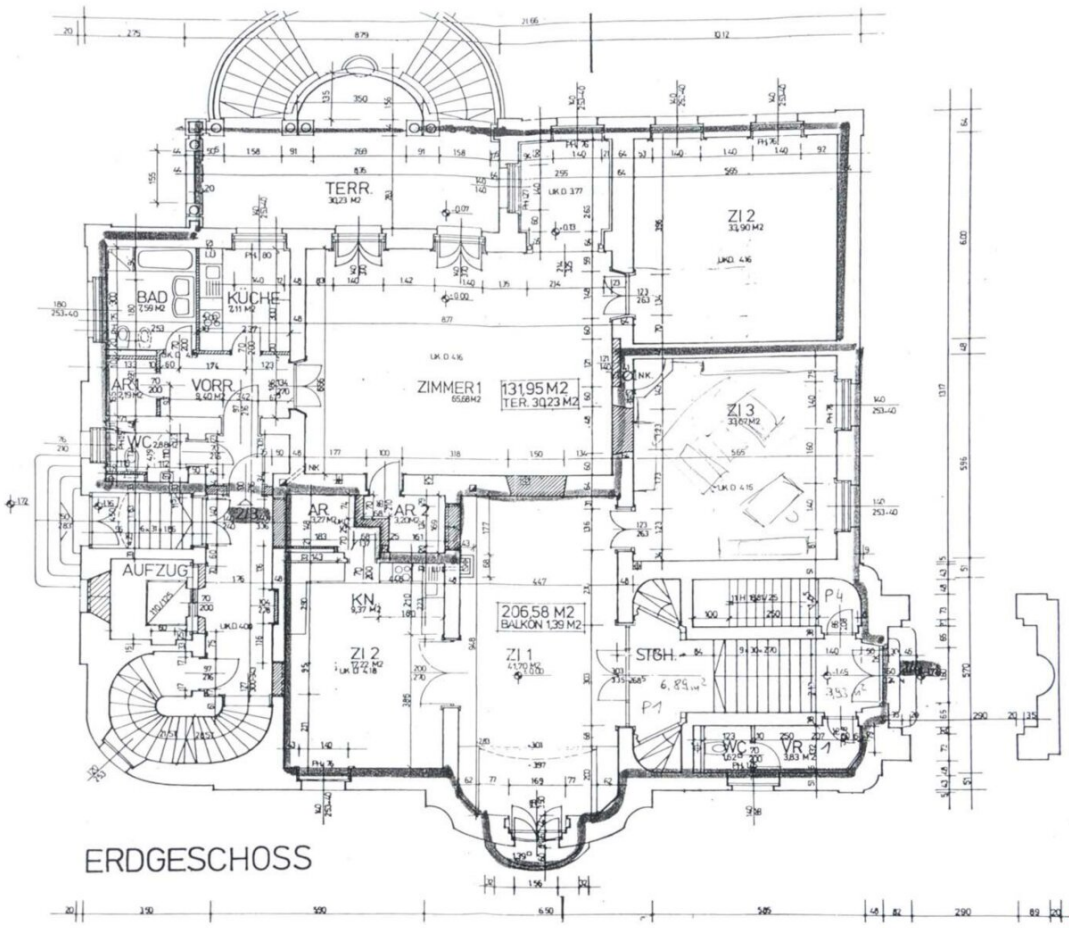
Fläche : 131,95 m2

ZEITWERT
... mehr als nur immobilien ...



1. STOCK

ZEITWERT
... mehr als nur immobilien ...


TERR.
30,23 M2
BAD
7,59 M2
KÜCHE
7,11 M2
AR 1
2,19 M2
VORR.
4,40 M2
WC
2,68 M2
ZIMMER 1
65,68 M2
131,95 M2
TER. 30,23 M2
AR.
AR 2
AUFZUG
KN.
6,37 M2
206,58 M2
BALKON 1,39 M2
ZI 2
12,72 M2
ZI 1
41,70 M2
ZI 2
33,90 M2
ZI 3
31,67 M2
STGH.
P4
P1
WC
1,82 M2
VR 1
3,83 M2
ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Erleben Sie den Charme vergangener Zeiten in dieser prachtvollen, denkmalgeschützten Villa in Baden bei Wien. Die Dachgeschoße dieses wunderbaren Hauses wurden 1989 ausgebaut, im Rahmen des Dachgeschoßausbaus wurde das gesamte Haus generalsaniert und Annehmlichkeiten wie Personenaufzug und Zentralheizung eingebaut. Hölzerne Wandvertäfelungen, Stuckdecken, kunstvolle Verzierungen, ein Meisterwerk an Holzinnentreppe und teilweise noch originale Parkettböden wie auch bunte Bleigläser verbinden stilvolles Ambiente mit modernem Komfort. Jedes Zimmer und jede Wohnung in dem Haus erzählt seine eigene Geschichte und versetzt Sie in eine andere Welt.

Die gediegene Holztreppe in Top 1 - wird erzählt - wurde sogar schon bei einer Weltausstellung als handwerkliches Meisterwerk gezeigt. Eigens dazu abgebaut und danach wieder verbaut.

Genießen Sie den Blick und die Ruhe auf den idyllischen, parkähnlichen Garten. Die zentrale Lage der Villa in Baden ermöglicht Ihnen die Lebensqualität und Schönheit von Baden tagein tagaus zu erleben, aber auch von der Nähe zur pulsierenden Metropole Wien zu profitieren.

Die herrschaftliche Villa wurde Anfang 1900 errichtet, 1989 renoviert und in mehrere Wohnungseinheiten aufgeteilt. Sie besteht aus Kellgergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem 1989 im Zuge der Renovierung ausgebauten Dachgeschoss. 2013 erfolgte eine Sanierung von Dach und Fassade. Die parkähnlich gestaltete Gartenanlage lädt zum Erholen ein.

Folgende Wohnungen und Stellplätze sind verkaufsgegenständlich:

- Top 1 - Maisonette im EG verbunden mit OG 1 mit insgesamt 226,06m2 Wohnnutzfläche, Balkon 1,39m2 und 28,76m2 Keller, zwei Stellplätze um 990.000,-

- Top 2 - im EG befindlich - 131,95m2 Wohnnutzfläche und 30,23m2 Terrasse, sowie 17,17m2 Kellerfläche, 1 Stellplatz um 750.000,-

- Top 3 - im OG1 befindlich - 53,12m2 Wohnnutzfläche, 13,34m2 Terrasse und 13m2 Keller, 1 Stellplatz um 290.000,- *(ein Kaufanbot liegt vor)*

- Top 4 - im OG1 befindlich - 84,35m2 Wohnnutzfläche, 9,96m2 Terrasse und 10,59m2 Keller, 1 Stellplatz um 490.000,-

Beheizung erfolgt mittels Gasheizung, wobei jede Einheit über eigene Zähler verfügt und abgerechnet wird. Zur Warmwasseraufbereitung befinden sich in den einzelnen Wohnungen Elektro Warmwasserspeicher. Insgesamt gibt es acht selbständige Wohneinheiten und neun Abstellplätze für KFZs auf der gegenständlichen Liegenschaft. Der Technikraum befindet sich im Kellergeschoss, als auch der Maschinenraum für den Personenaufzug, ein Trockenraum und ein Kinderwagenabstellplatz.

Frau Nina Bachinger, ZEITWERT Immobilien e.U., Tel.: 0699 10118156*, E-Mail: Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Information, die uns von Verkäufer:In/Vermieter:In übermittelt wurden. Wir arbeiten mit aller Sorgfalt können jedoch für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen. Eine Weitergabe der übermittelten Daten ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung der Immobilienmakler:In bzw. Verkäufer:In/Vermieter:In nicht gestattet.*

Weiters möchten wir Sie bei Erwerb von Wohnraum über die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch informieren:

Hinsichtlich der Einverleibungsgebühr für das Eigentumsrecht des Erwerbers von 1,1% und der Pfandrechtseinverleibungsgebühr von 1,2% für Finanzierungen gibt es gegebenenfalls eine temporäre Gebührenbefreiung im Umfang und unter den Voraussetzungen der §§25a bis 25c GGG. Der genaue Gesetzestext ist abrufbar unter: https://www.ris.bka.gv.at/Bundesrecht/

Grob zusammengefasst ergeben sich daraus folgende Regeln (die genauen Regeln ergeben sich ausschließlich aus dem Gesetzestext der §§25a bis 25c GGG):

+ Die Bemessungsgrundlage (Kaufpreis bzw. Pfandrecht) ist gedeckelt mit EUR 500.000,00; ab EUR 2 Mio. fällt die Befreiung zur Gänze weg.

+ Die Befreiung gilt nur für Verträge, die ab dem 01.04.2024 abgeschlossen werden.

+ Die Befreiung gilt nur für Grundbuchsanträge, die ab dem 01.07.2024 beim Grundbuchsgericht einlangen.

+ Die Befreiung ist befristet für Anträge bis zum 30.06.2026.

+ Die Befreiung gilt nur für den Erwerb und die Finanzierung von Objekten, die der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen.

+ Das dringende Wohnbedürfnis ist dem Grundbuchsgericht nachzuweisen und zwar durch eine entsprechende Meldebestätigung am Kaufobjekt und einem Nachweis der Aufgabe der Wohnrechte an der bisherigen Wohnstätte; dies (wenn zum Zeitpunkt des Grundbuchsantrages das neue Objekt noch nicht bezogen wurde) spätestens innerhalb von drei Monaten ab Übergabe (bereits fertig gestellter Objekte) bzw. (va bei Bauträger-Projekten)

Fertigstellung der Wohnstätte, längstens aber innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung.

+ Hinsichtlich des Pfandrechtes ist die Ausnutzung als Finanzierung für den Kaufgegenstand durch eine entsprechende Bestätigung des Pfandgläubigers nachzuweisen, welche gleichzeitig mit dem Grundbuchsantrag einzureichen ist.

+ Die Befreiung fällt wieder weg, wenn das Eigentumsrecht am Kaufgegenstand innerhalb von 5 Jahren wieder aufgegeben wird oder das dringende Wohnbedürfnis

+ vergünstigte Kredite bis 200.000 zu einem Fixzinssatz von 1,5% durch die Österreichische Bundesfinanzierungsagentur (OeBFA)

** Sollte die angebotene Immobilie nicht Ihrem Suchkriterien entsprechen, freuen wir uns, wenn Sie uns via Suchagent Ihr Suchprofil bekannt geben und wir für Sie tätig werden dürfen.*

*** abgebildete Einrichtungsgegenstände (bis auf die Küche und Badezimmereinrichtung) sind nicht Gegenstand des Verkaufs*

**** die GB Eintragungsgebühr entfällt für Kaufabschlüsse nach dem 1. April 2024 gemäß Wohnpaket der Bundesregierung*

wegfällt

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZEITWERT … mehr als nur Immobilien …

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap