

**Maisonette in der Bel Etage in Baden mit Balkon - zur
Eigennutzung oder Anlage (Top 1)**



Objektnummer: 7846/51

Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1989
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	226,06 m ²
Lagerfläche:	69,52 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.471,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 174,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,63
Kaufpreis:	990.000,00 €
USt.:	10,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nina Bachinger

ZEITWERT Immobilien e.U.

Novaragasse 42 / L5
1020 Wien

T +43 699 101 181 5

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



ermin zur

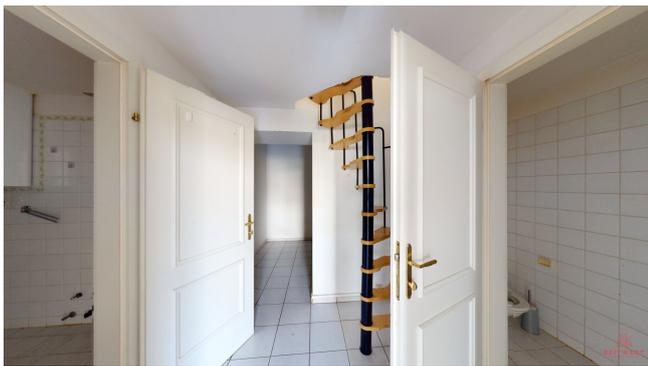


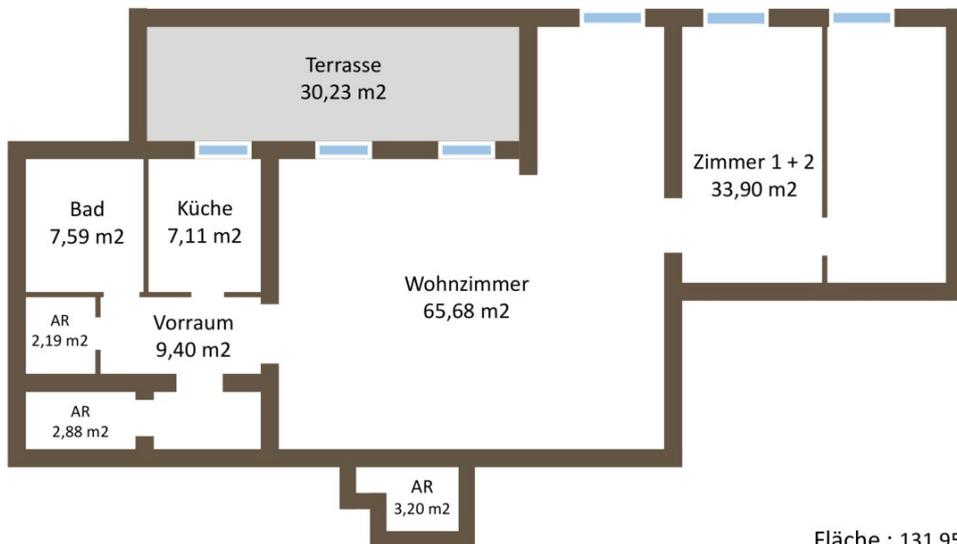




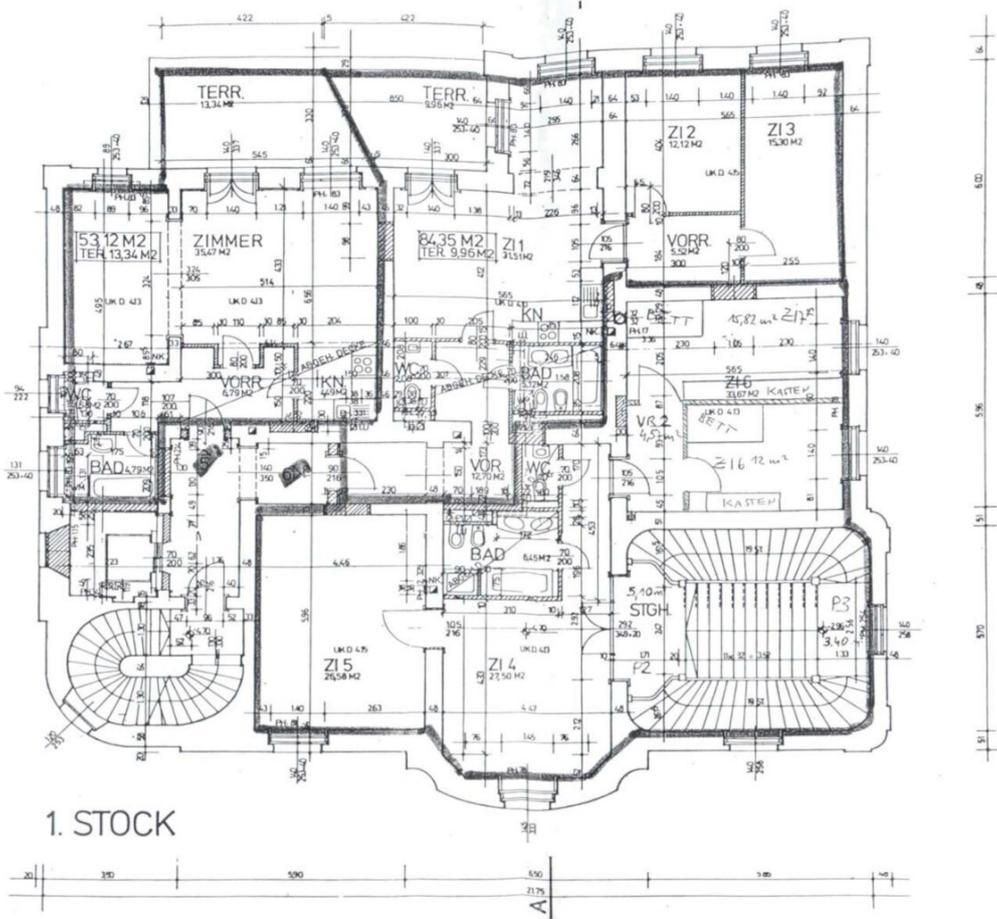




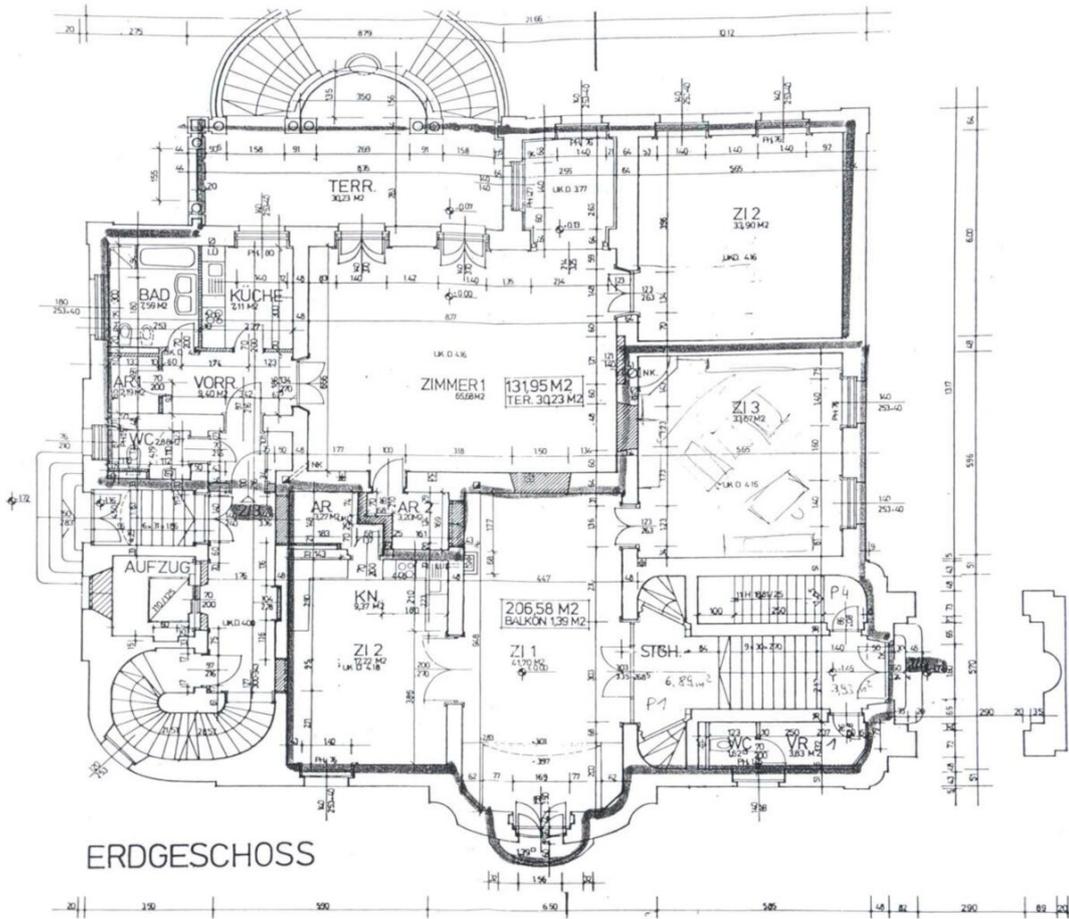




Fläche : 131,95 m²



1. STOCK



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 Holzinntreppe 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 Holzterapie 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 Kellergeschoss, 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 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.

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/>

** 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*

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) - <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