

Vergangene Eleganz sucht neue Zukunft - Historisches Herrenhaus in bester Lage in Baden



Außenansicht

Objektnummer: 8164/2461

Eine Immobilie von Kuttenger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1890
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	450,00 m²
Zimmer:	17
Bäder:	12
WC:	10
Balkone:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	10
Garten:	1.487,00 m²
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	375,00 €
Heizkosten:	140,00 €
Provisionsangabe:	

42.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



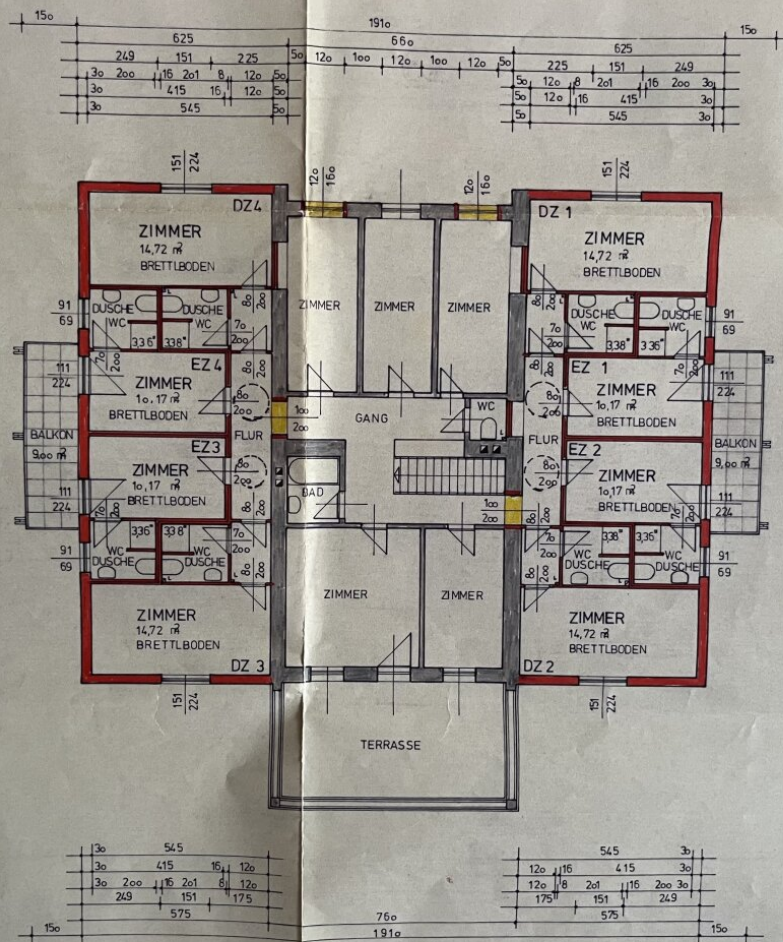
Birgit Krampfl

Kuttenberger Makler GmbH
Lederergasse 17/6

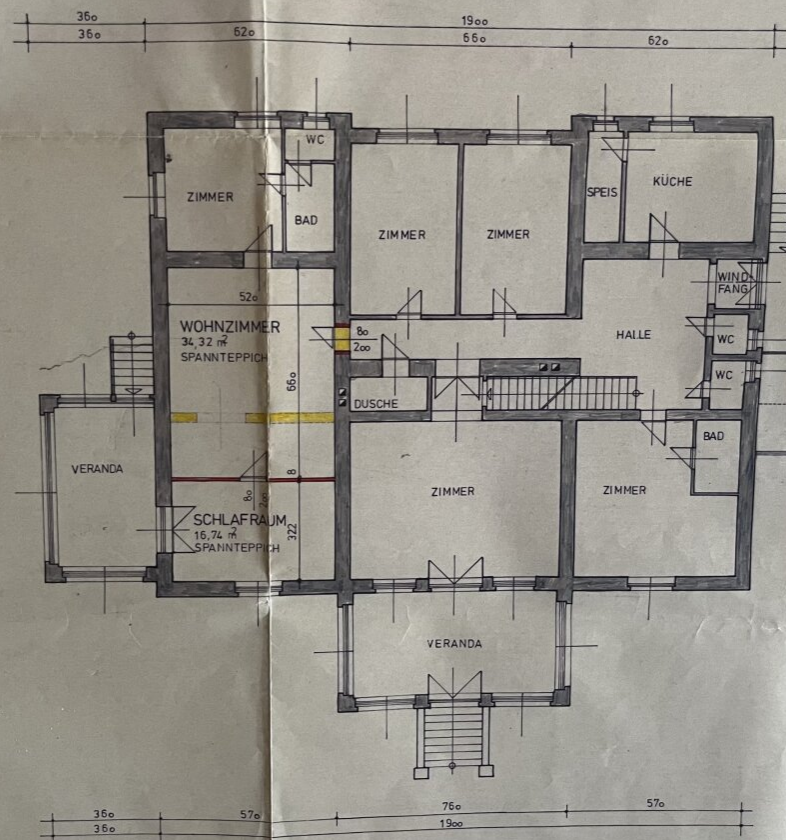








OBERGESCHOSSGRUNDRISS



ERDGESCHOSS GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Direkt gegenüber vom traditionsreichen Badner Stadtbad entfernt befindet sich dieses charaktervolle Herrenhaus aus dem Jahr 1890 – ein Gebäude mit Geschichte, Ausstrahlung und großem Entwicklungspotenzial. Die ehemalige Frühstückspension hat ihre besten Jahre hinter sich, bietet jedoch genau dadurch die seltene Chance, ein Haus mit Substanz und Persönlichkeit neu zu gestalten.

Auf **rund 500 m² Wohnfläche** verteilen sich (aktuell) **17 Zimmer**. Hohe Räume, große Fenster und klassische Altbautüren prägen das beeindruckende Raumgefühl. Durch die südseitige Ausrichtung sind die Räume außergewöhnlich hell, mehrere Balkone sowie eine Terrasse erweitern den Wohnbereich ins Freie.

Im Obergeschoss, in dem sich früher die Gästezimmer befanden, wurde mit einer Sanierung bereits begonnen, die Arbeiten jedoch nicht abgeschlossen – ein idealer Ausgangspunkt, um den weiteren Ausbau nach eigenen Vorstellungen fortzuführen.

Das etwa **1.873 m² große Grundstück** überzeugt mit altem Baumbestand und gewachsenen Hecken in parkähnlicher Atmosphäre. Trotz der ruhigen, grünen Umgebung ist die Lage gut angebunden. Eine Einfahrt ermöglicht Parken auf Eigengrund, zusätzlich steht eine Garage zur Verfügung.

Der Zustand des Hauses ist realistisch zu betrachten: Es besteht **deutlicher Sanierungsbedarf**, die letzte größere Sanierung erfolgte 1978. Eine Gasheizung ist vorhanden, das Gebäude ist derzeit bewohnt. Das Haus ist teilunterkellert, die Kellerbereiche sind tendenziell feucht. Dieses Objekt richtet sich daher an Käuferinnen und Käufer mit Weitblick und Verständnis für Altbausanierungen.

Ein Haus mit Geschichte, Charakter und Präsenz – kein Objekt für schnelle Lösungen, sondern für Menschen, die Potenzial erkennen und daraus etwas Besonderes entstehen lassen möchten.

KUTTENBERGER IMMO - Vier Jahre in Folge ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024, TOP IMMO EXPERTE 2025** und **TOP IMMO EXPERTE 2026!** (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [- - - Suchagent anlegen - - -](#)

- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen**? [- - - Beratung anfragen - - -](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [- - - Online Kreditrechner - - -](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert**? [- - - Immobilie online bewerten - - -](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [- - - Email-Newsletter anmelden - - -](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap