

Elegante Villa in Best-Lage von Baden: Modernisiert, Garten & Terrasse



Objektnummer: 2335

Eine Immobilie von Hansy GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1906
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	306,00 m ²
Bürofläche:	96,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	150,00 m ²
Keller:	25,00 m ²
Kaufpreis:	2.100.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.862,75 €
Heizkosten:	180,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Hansy

Hansy GmbH
Sauerhofstraße 10

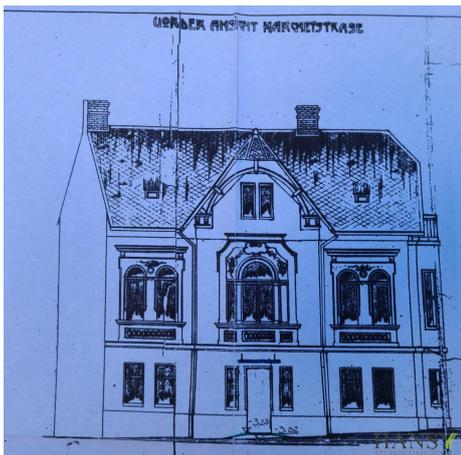
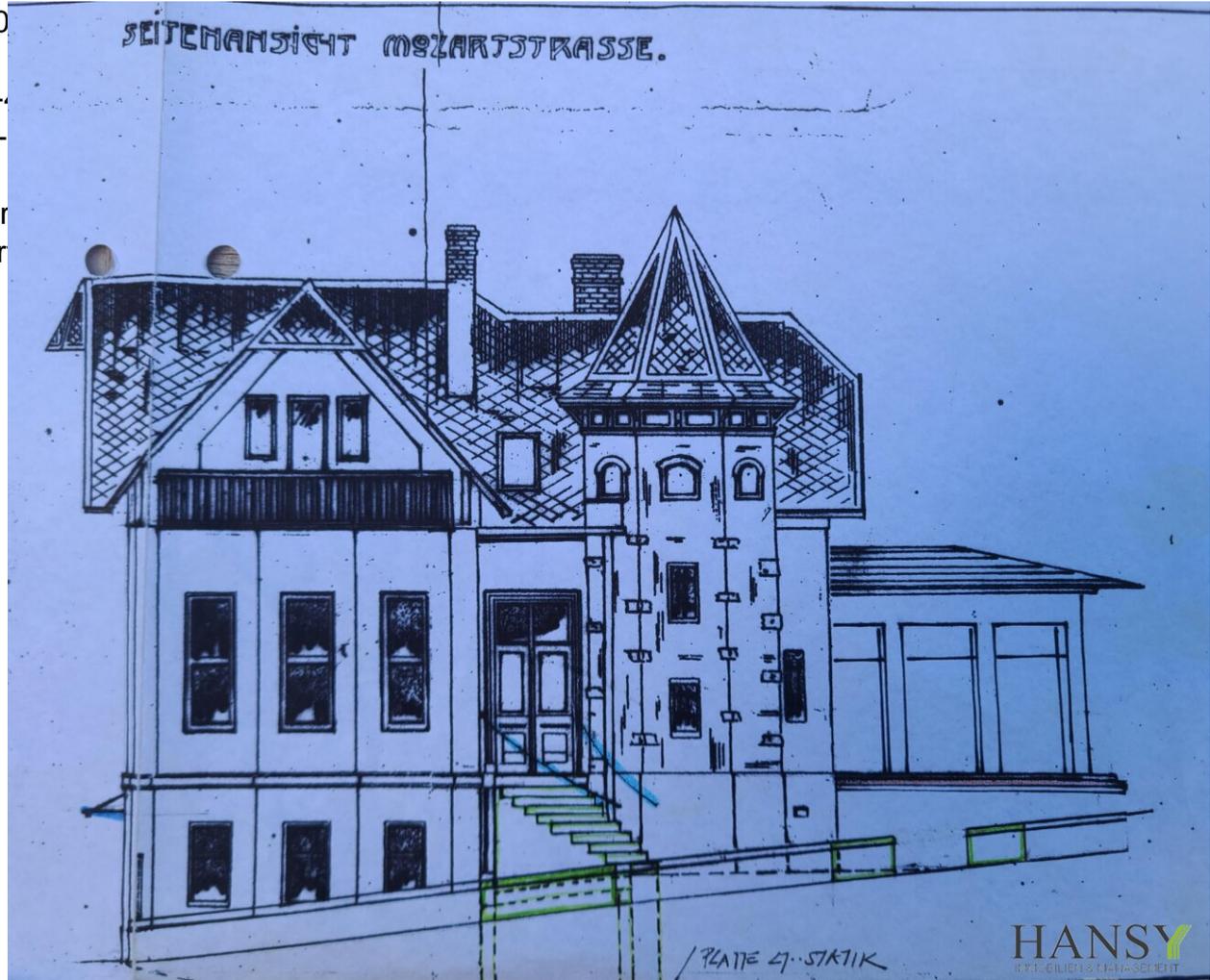
250

T +

H +

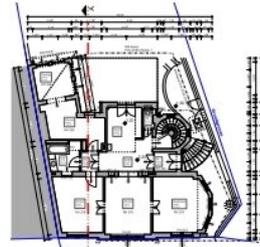
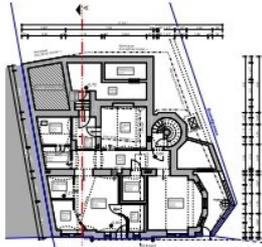
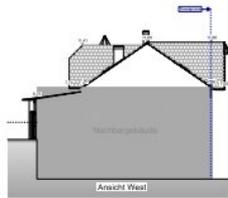
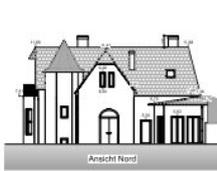
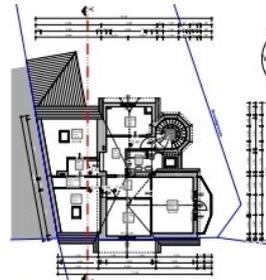
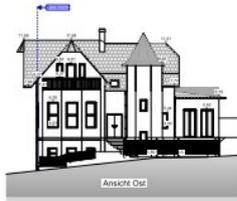
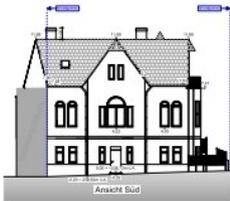
Ger

Ver









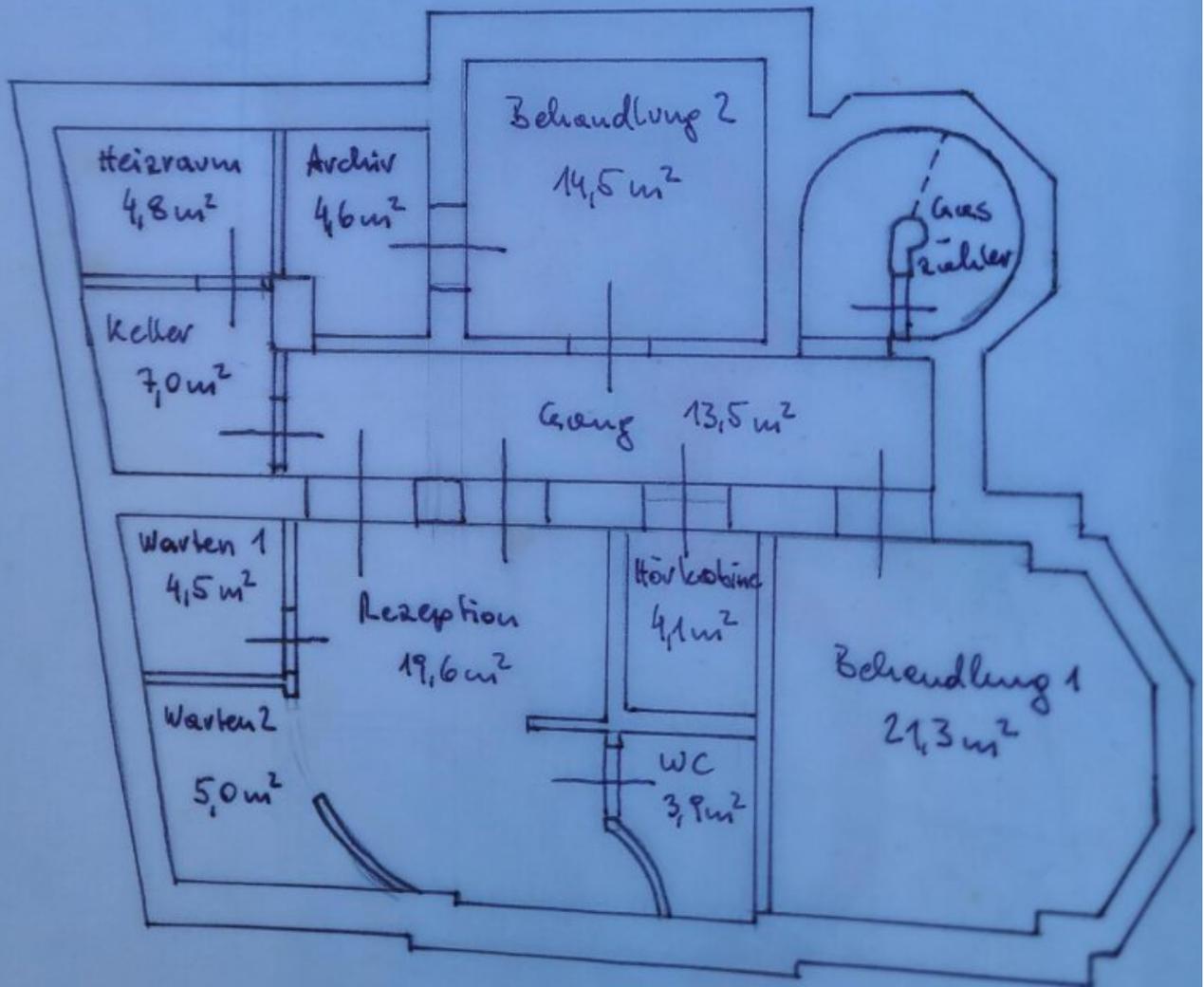
LEGENDE			

BESTANDSPLAN			
Über ein Wohnhaus für Herrn Dr. Alexander Zieger in 2509 Baden, Marchelstraße 22			
Maßstab: 1:500	Projekt: 100	Bestand: 1000	
URGEGENSTÄNDESKÜRZUNG	ALLEINBESITZ		
PLANMÄßIG	BALKONEN		
BRUNNEN	BRUNNEN		



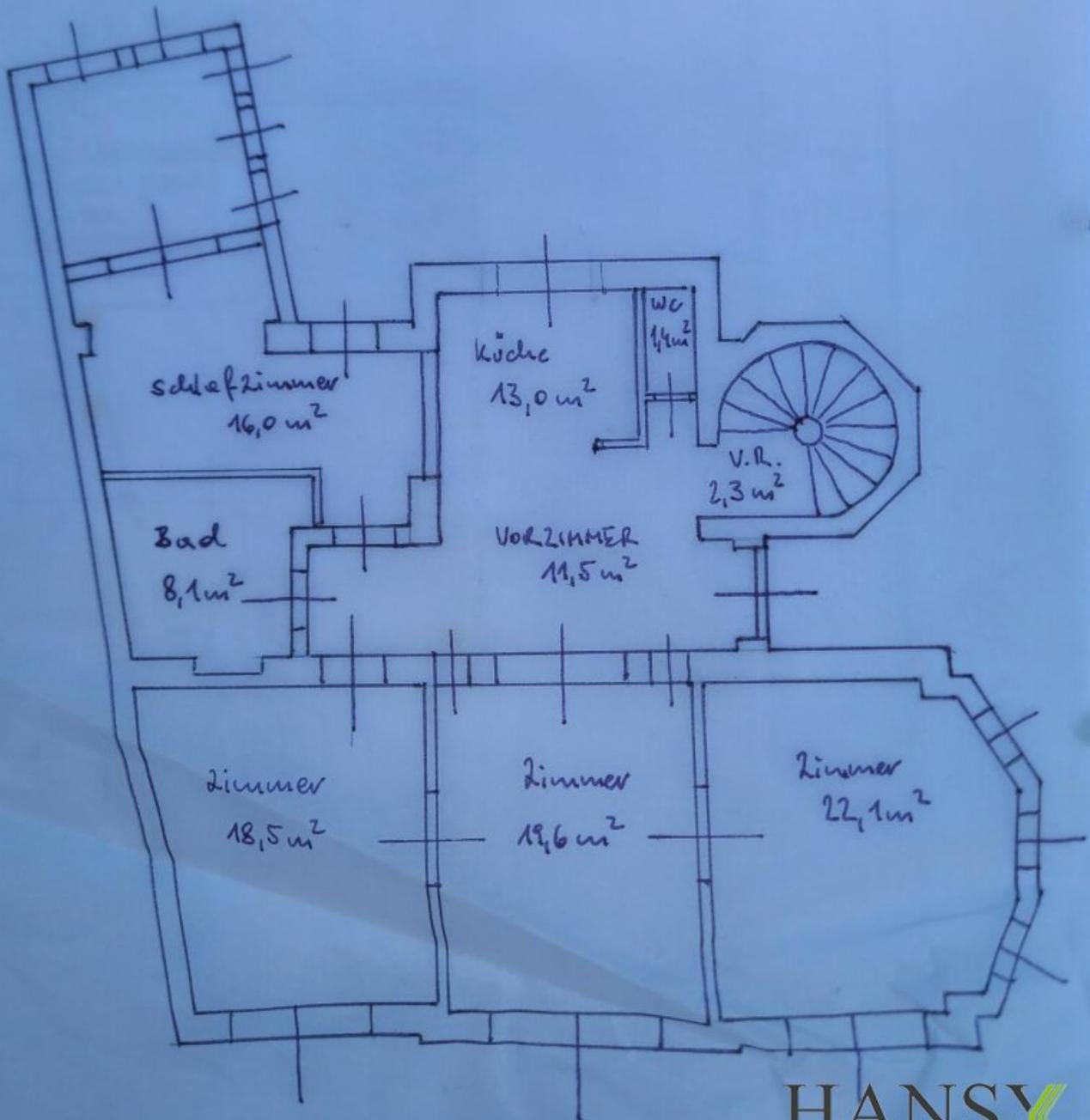
DR. ZIEGER
MARCHETSTR. 32
2500 BADEN

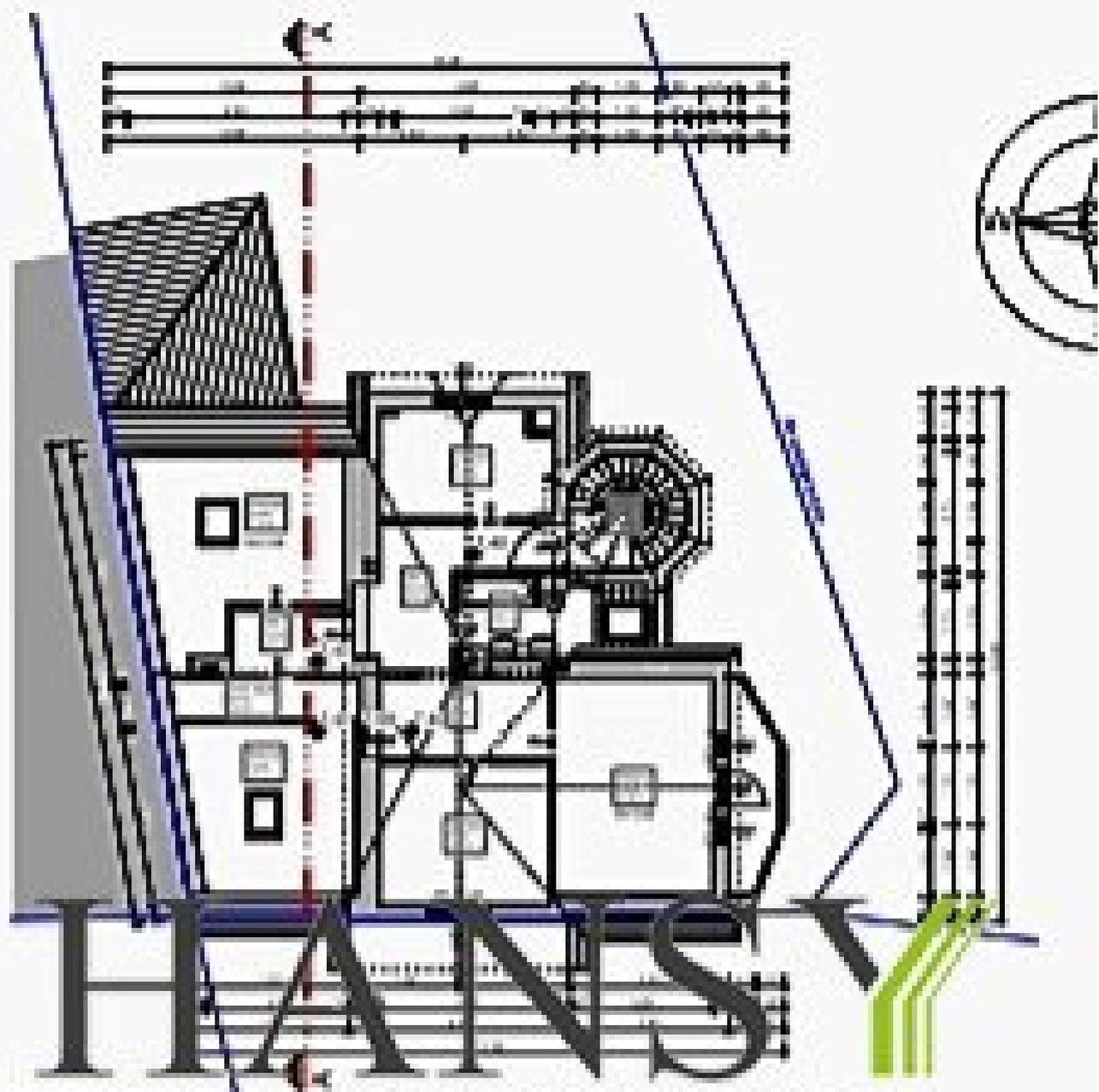
SOUTERRAIN - ORDINATION



DR. ZIEGLER
MARCHETSTR. 32
2500 BADEN

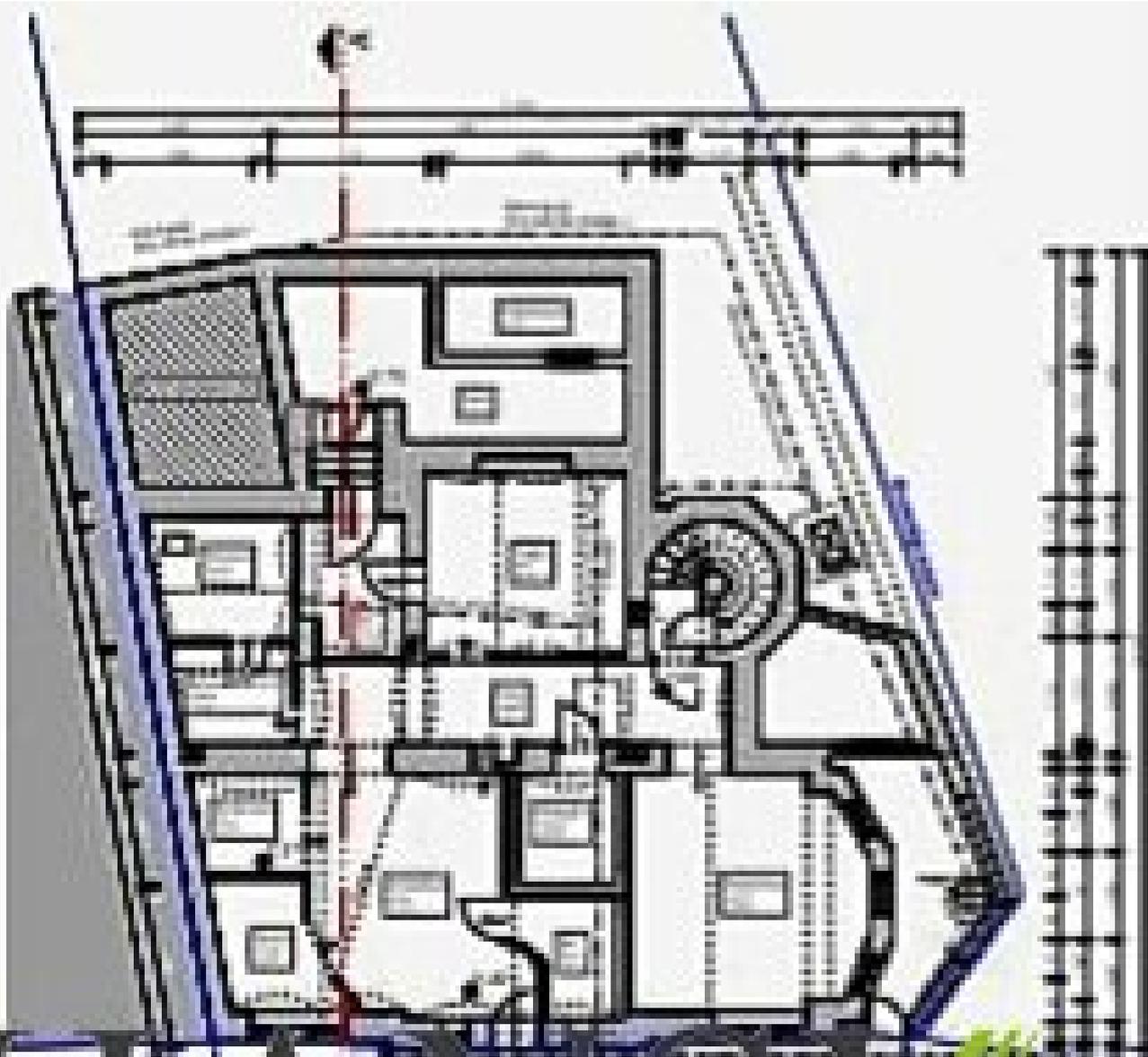
ERDGESCHOSS - WOHNUNG





Dachgeschoss & MANAGEMENT

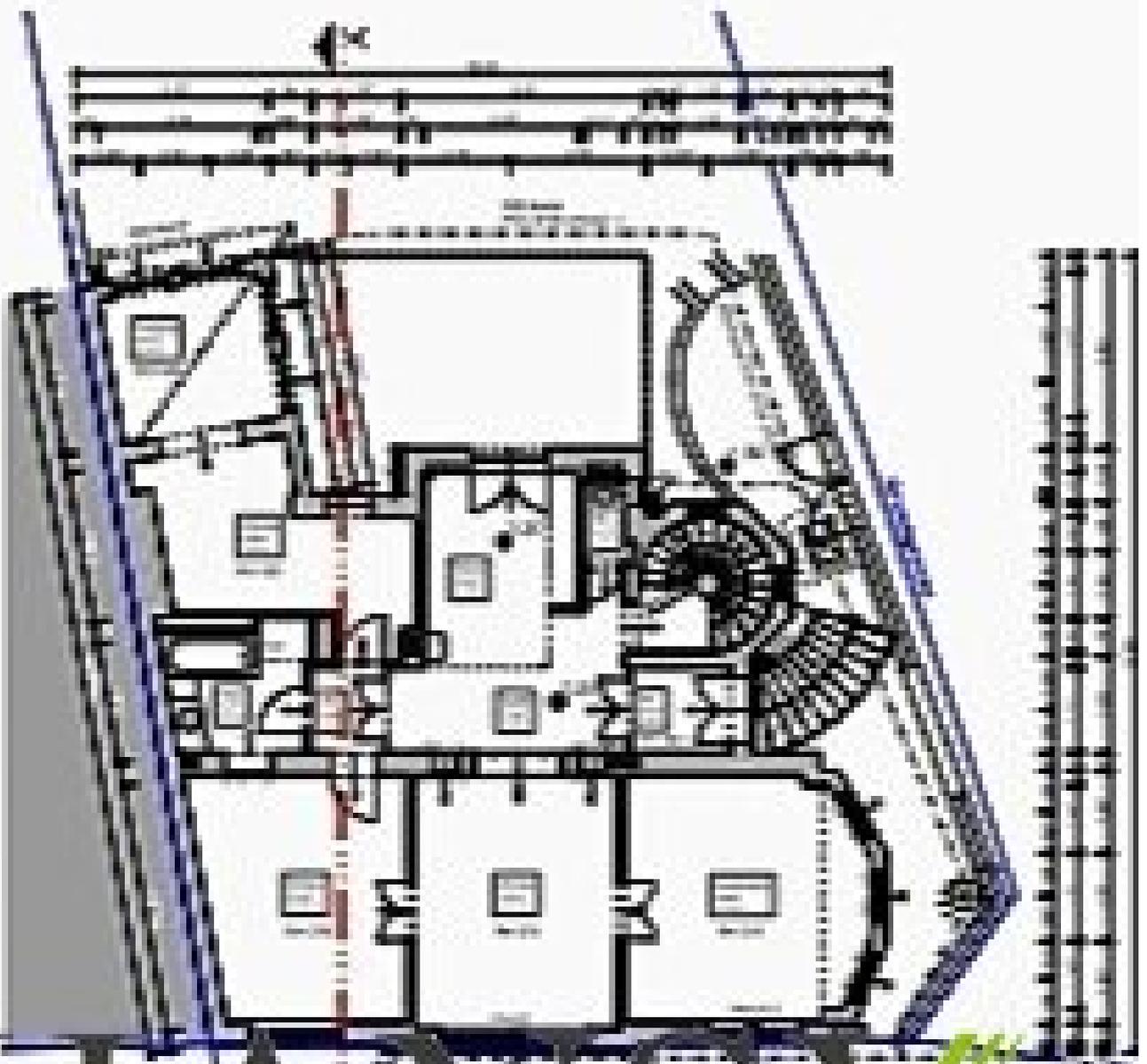
www.hans.at



HANSEN

INTERIÖR & MANAGEMENT

www.hansen.at



HANNS

IMMOBILIEN & MANAGEMENT

www.hannss.de

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer beeindruckenden Villa in 2500 Baden, Niederösterreich!

Mit einem Kaufpreis von 2.100.000,00 € erwartet Sie hier ein wahres Juwel, das sowohl durch seine Größe als auch durch seine moderne Ausstattung besticht. Auf großzügigen 306 m² Wohnfläche erleben Sie ein harmonisches Zusammenspiel von stilvollem Design und zeitgemäßem Komfort. Wohnen und Praxis / Büro in einem Haus...

Im Erdgeschoß befindet sich derzeit eine Ordination (Barriere frei) . Im Hochparterre und Obergeschoß befinden sich die Wohnräumlichkeiten

Diese Villa wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und bietet Ihnen all das, was Sie sich für ein luxuriöses Leben wünschen. Der elegante Eingangsbereich heißt Sie willkommen und öffnet sich in helle, lichtdurchflutete Räume, die Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen bieten. Die hohen Decken und großen Fenster schaffen eine einladende Atmosphäre und lassen das Tageslicht in jeden Winkel strömen.

Ein Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Stellen Sie sich vor, wie Sie laue Sommerabende auf der großzügigen Terrasse verbringen, umgeben von der natürlichen Schönheit Ihrer grünen Oase. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und die Ruhe der Umgebung genießen.

Das architektonische Highlight dieser Villa ist der integrierte Turmzubau wie auch die Dach Beschaffenheit, das nicht nur für eine außergewöhnliche Optik sorgt, sondern auch für eine optimale Raumnutzung. Das Satteldach und die massive Ziegelbauweise garantieren Ihnen Stabilität und Langlebigkeit – Eigenschaften, die in der heutigen Zeit besonders geschätzt werden.

Es bestehen mehrere Möglichkeiten zum Erwerb der Liegenschaft:

Verkauf der gesamten Liegenschaft komplett im Leerstand.

Verkauf und noch die Ordination weiter mieten

Teilverkauf (ohne Ordination, hier wäre nach den jetzigen Betreiber auch ein Nachfolger vorhanden, der jetzt einsteigt und dann später übernimmt).

Geschichte:

Erbaut 1906 vom damaligen Stadtbaumeister August Ramberger, der hier im Erdgeschoß seine Baukanzlei errichtete.

Durch den jetzigen Eigentümer gekauft 2003, nachdem die langjährige Besitzerin verstorben war.

Umbau und Generalsanierung 2005-2006

Gebäude steht in Schutzzone/Ensembleschutz.

Regelmäßige Erneuerungen und Veränderungen in den folgenden Jahren:

2007 Dachinnenausbau

2008 Gartenanlage, Terrasse und Brunnen

2009 Schutzraum

2011 Pelletsheizung zusätzlich zur bestehenden Gasheizung

2016 Kaminsanierung und Kaminofen 2018 Gartenbegrenzungsmauer/ Bewässerungssystem Garten/ Vorbereitung für Poolanlage jetzt noch Trampolin)

2019 Glasschiebetüren und Glaswände 2020/2021 Renovierung der Innenräume, der Stuckatur-decken und Farbgestaltung/ Ausmalen

2022 Zaunanlage und Vorplatz

2023 Außentreppe

2024 Fassade

Die Lage könnte nicht besser sein. Baden ist eine charmante Stadt mit hervorragender Verkehrsanbindung. Ob Bus, Bahnhof oder Straßenbahn – Sie sind bestens vernetzt und gelangen schnell zu Ihrem Ziel. Zudem finden Sie in direkter Umgebung alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier wohnen Sie nicht nur idyllisch, sondern auch äußerst praktisch.

Diese Villa ist mehr als nur ein Wohnort – sie ist ein Lebensgefühl. Ein Platz, an dem Sie sich entfalten und Ihre Träume verwirklichen können. Lassen Sie sich von der Schönheit und dem Charme dieser Immobilie verzaubern und geben Sie Ihrem Leben den Raum, den es verdient.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Baden wartet auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap