

**Majestätische VILLA mit 2 separaten WOHNEINHEITEN,  
Zusatz-Gebäude-ANLEGERWOHNUNG und herrlichen  
GARTEN-Grünruhe-OASE - absolutes Unikat - BADEN!**



**Objektnummer: 39**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog Wilhelm-Ring
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1890
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	500,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	2.203,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10,50
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.269,00 m <sup>2</sup>
Keller:	300,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 292,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,55
Kaufpreis:	1.899.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.798,00 €
Betriebskosten:	810,00 €
USt.:	81,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







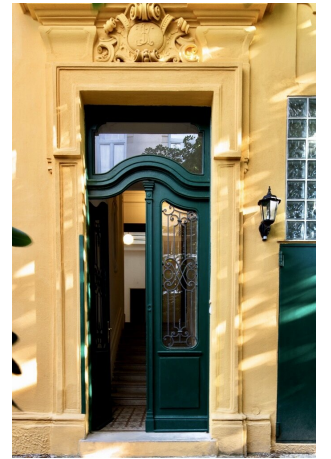




















PROJEKT VON FRANZ SCHMIDT  
 1890  
 KL. 1:1000



### ERZHERZOG-WILHELM-RING NR. 43 B

Baujahr: 1890

Typ: 3

Baumeister: Schmidt Franz

Bauberr: Lutter Karl, Mühlenbesitzer,  
 und Leopoldine

Anlage: Villa, Wirtschaftsgebäude

Baukörpergliederung: Baukörper, Risa-  
 lite, Terrasse, Mansardwalmdach, 2 Sei-  
 tenrisalite mit je einem Frontispiz und  
 Attikaufsatz

Geschosse: Souterrain, Parterre

Fassadengliederung: 8 Achsen, horizon-  
 tal, Fries, Gesimse, Bänderung; Band-  
 quader, Doppelpilaster, Ornament, Bau-  
 plastik, Kartusche mit Initialen KL,  
 Dachknäufe, Dachaufsätze

Baubeschreibung:

Die Angabe über den Architekten, es exi-  
 stiert kein Einreichplan, stammt aus

dem Œuvreverzeichnis anlässlich Franz  
 Schmidts 25jährigen Baumeisterjubi-  
 läums. Als Baumeister kommt aber auch  
 Anton Breyer in Frage, der unter ande-  
 rem die gleichen Fensterformen bei der  
 Villa Helenerstraße 114 verwendete.

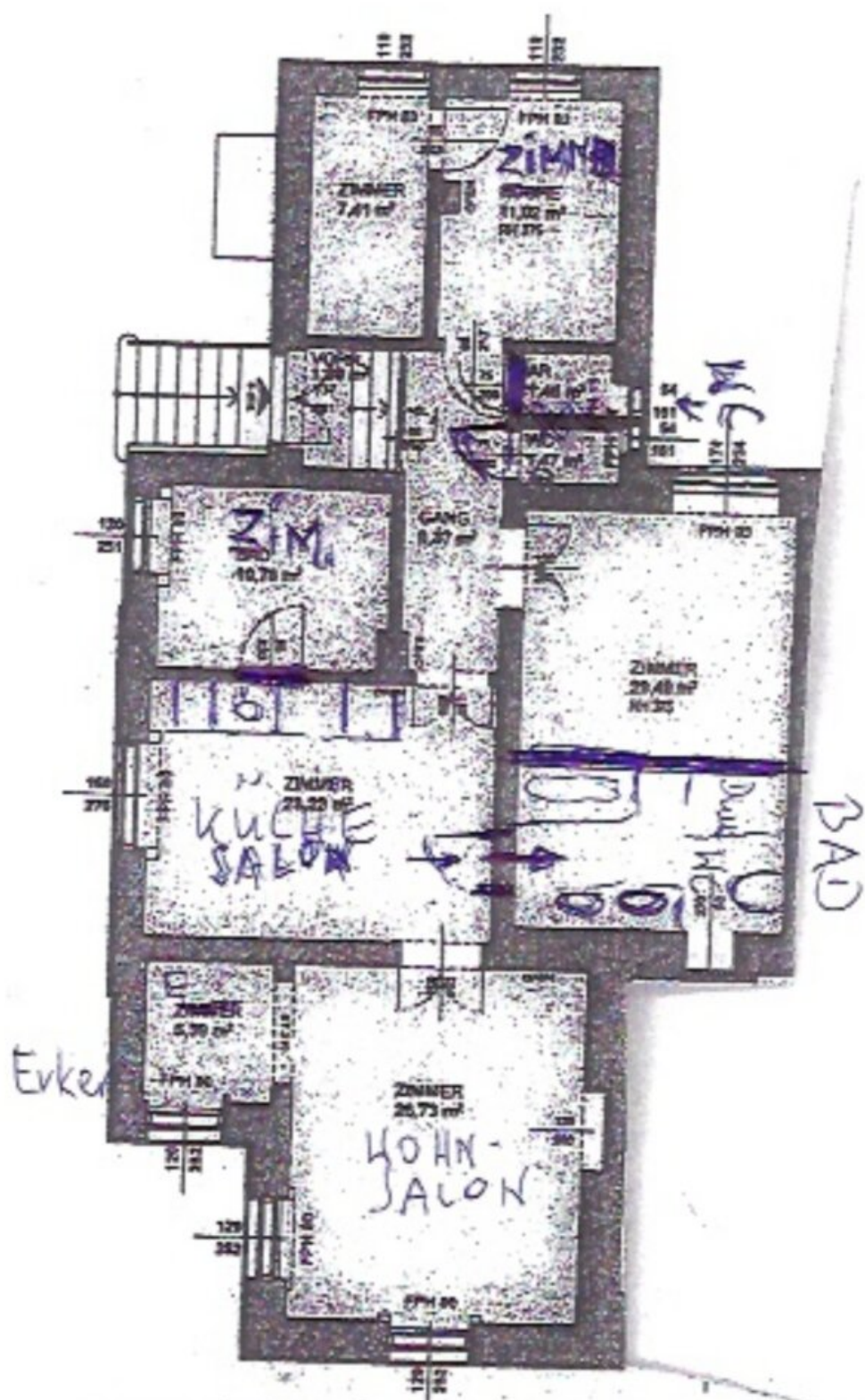
Während der Grundriß nicht ganz sym-  
 metrisch ausgeführt ist, zeigt sich die Fas-  
 sade streng symmetrisch. Dabei wird der  
 vierachsige Mittelteil von zwei Seitenri-  
 saliten flankiert, die durch Doppelsäu-  
 len, Frontispiz und darüberliegender  
 Attika zusätzlich betont werden. Die  
 Doppelsäulen finden eine Fortsetzung  
 in der Attika, deren runde Abschlüsse  
 in einer Linie mit den Ochsenaugenfen-  
 stern des Mittelteiles des Mansarddachs  
 zu liegen kommen. Zu Beginn der neun-  
 ziger Jahre des 19. Jahrhunderts hatte  
 sich der neobarocke – ein weiterer nation-  
 aler – Stil neben der deutschen Renais-  
 sance bereits etabliert.



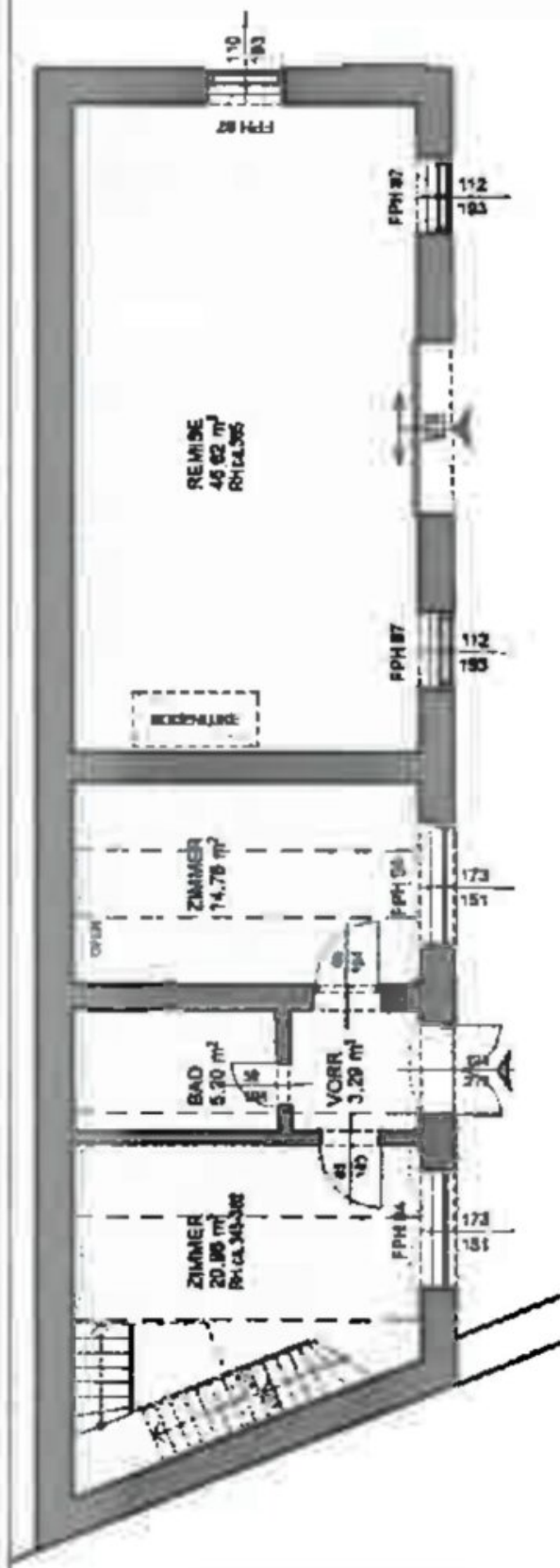
GARTEN



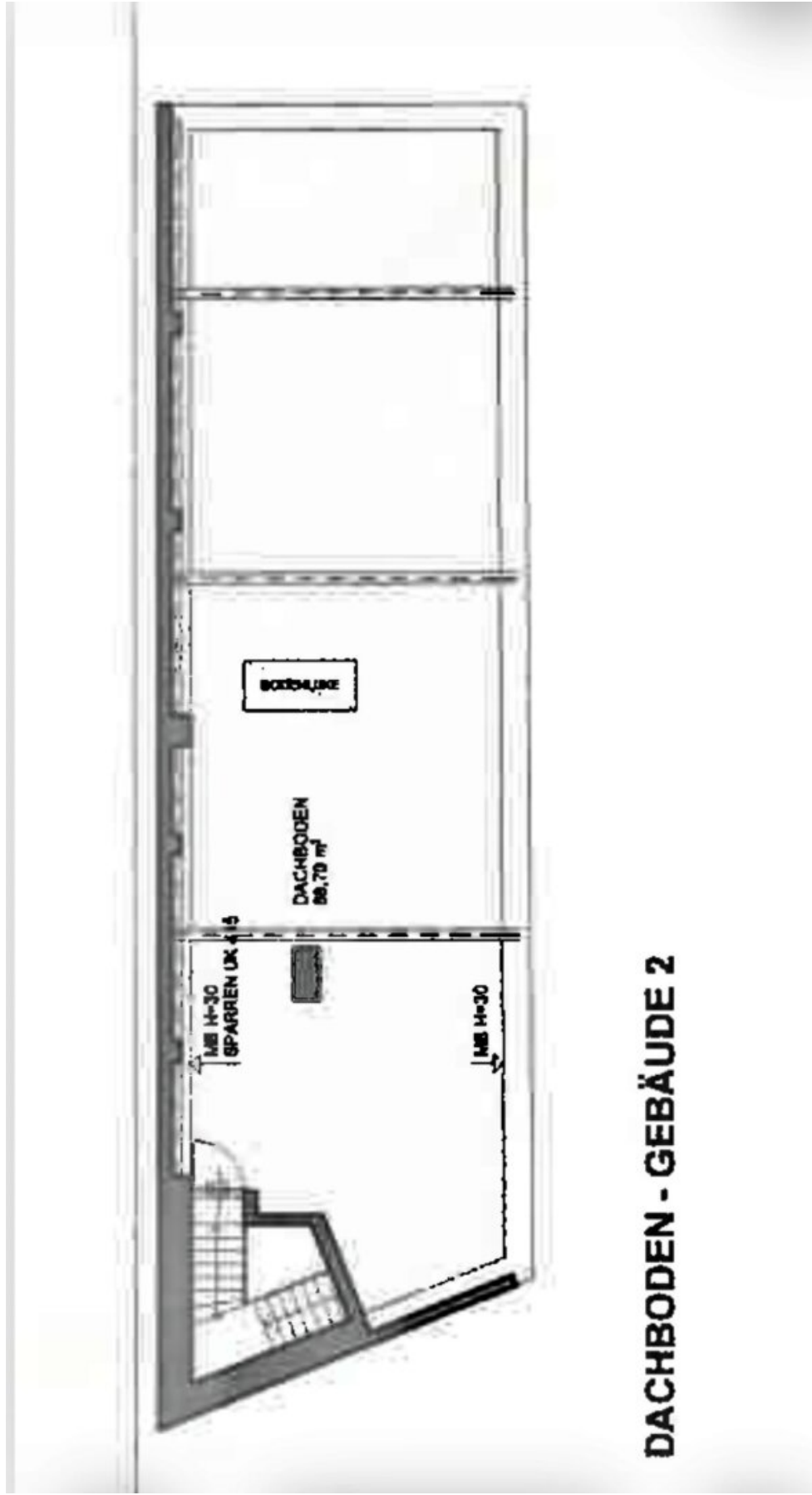
HAUDE 1



**ERDGESCHOSS - GEBÄUDE 1**

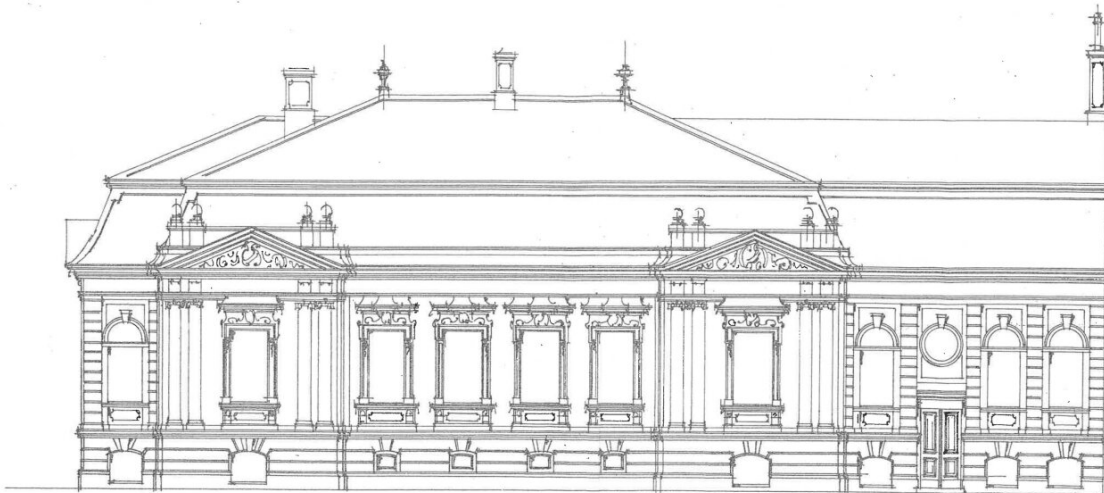


**ERDGESCHOSS - GEBÄUDE 2**



**DACHBODEN - GEBÄUDE 2**

PLAN ZUR ERRICHTUNG EINER ZO- UND  
 ANBAUER BEIM HAUSE IN DER WILHELM-  
 TRASSE O. NO 45, IN BOZEN, WOHLGEB.  
 FRHO LEOPOLDINE VON BEINTNER UND  
 FRHO MARIN SCHANDL GEBORIG.



ANSICHT VON DER WILHELMSTRASSE 609.

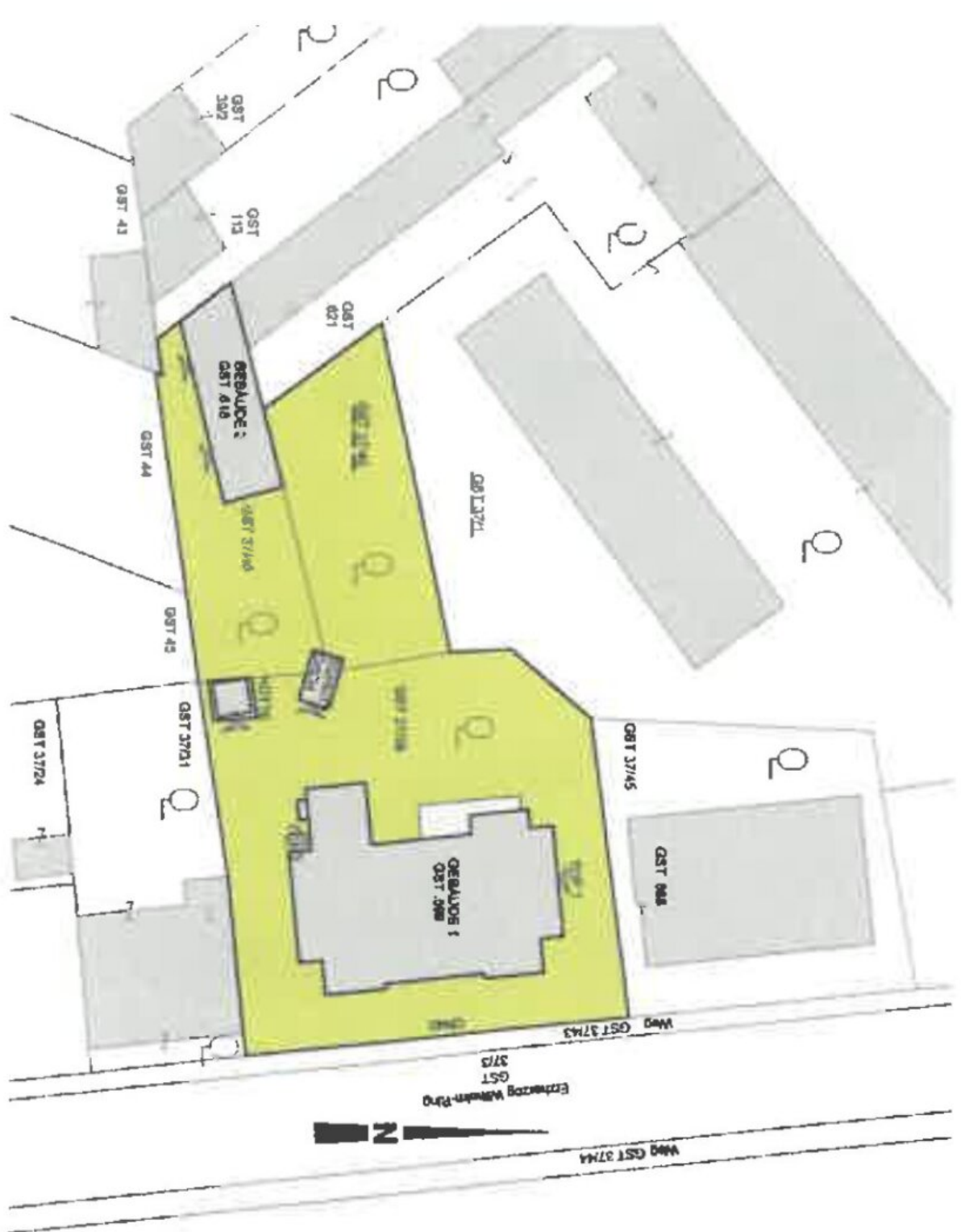
KARL MICHNA

Stadt-Maunerskizzen  
 Wien, II., Cäcilienstrasse 20  
*Karl Michna*

MASSSTAB 1:100

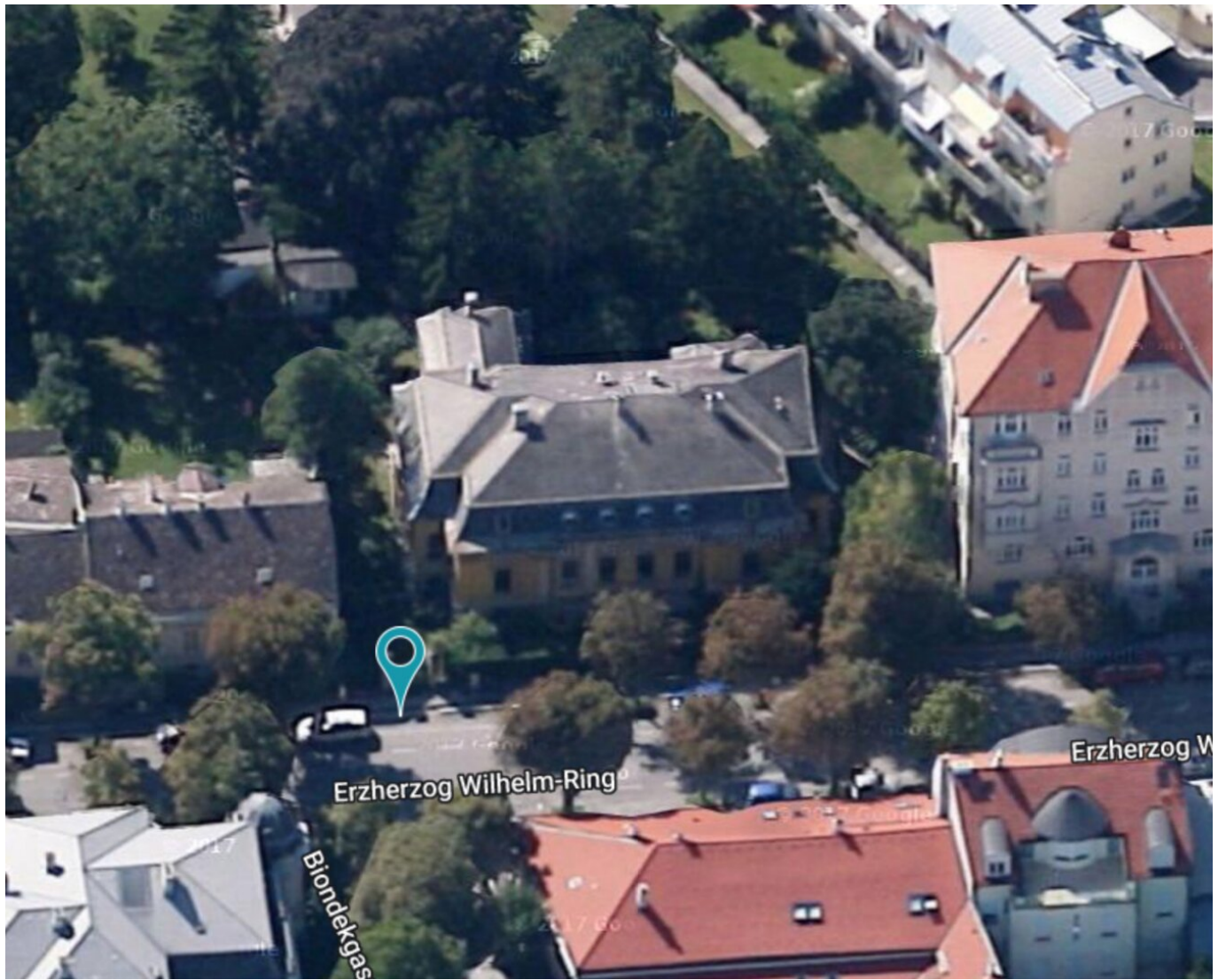
ARCH. ERNST BOHN.

1891  
 am 28. 10. 1912  
*[Signature]*



**LAGEPLAN M=1:500**

DEM. AUSZUG AUS DER DIGITALEN KATASTRALMAPPE (DKM) VOM 30.03.2015





# Objektbeschreibung

**Majestätische VILLA mit 2 separaten WOHNEINHEITEN, Zusatz-Gebäude-ANLEGERWOHNUNG und herrlichen GARTEN-Grünruhe-OASE - absolutes Unikat-BADEN!**

Zum VERKAUF gelangt eine exquisite und klassische Jahrhundertwende-Herrscher-VILLA mit herrliche Garten-OASE- in Top Lage von BADEN für gehobene Ansprüche! Das HAUS verfügt über 2 separaten und unabhängigen WOHNEINHEITEN mit 2 separaten Hauseingängen; Jeder Hälfte der VILLA steht Ihnen ALLEINE und ungestört zur Verfügung! Dazu befindet sich direkt am GRUNDSTÜCK ein weiteres GEBÄUDE / Haus / Lager mit ca. 120m<sup>2</sup> WNFI auf 2 Ebenen - EG&OG.

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsarmen Zone. Öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnungen selbst befinden sich in einem stilgerecht sanierten Villa-Style-Hause - Baujahr 1890, im Hochparterre - Mezzanin - BelleEtage und haben 2 separate und unabhängige eigene Hauseingänge;

**WOHNEINHEIT 1, mit ca. 181m<sup>2</sup> WNFI. verfügt über folgende Räumlichkeiten: (momentan sehr gut befristet vermietet bis Oktober 2027!)**

- Eingangsbereich / zentrales Vorzimmer;
- großem Wohnzimmer-Salon;
- Wohn-EssZimmer-Küche mit Fenster inkl. alle Einbaugeräte;
- weiteren 3 Zimmern ( Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Home-Office, etc... ),
- Bad mit Doppel-Waschtisch, Badewanne und Panorama-Dusche,
- sep. WC,
- herrliche Terrasse mit GARTEN-OASE, die für das "Summer in the City"- Gefühl sorgt

und garantiert gemütliche Stunden in der Abendsonne mit Familie oder Freunden...und vieles mehr....

**WOHNEINHEIT 2, mit ca. 129m<sup>2</sup> WNFI. verfügt über folgende Räumlichkeiten: (Leerstand und ab SOFORT verfügbar!)**

- zentralem großzügigem Eingangsbereich / Vorzimmer;
- großem Wohnzimmer-Salon mit romantischen Erker;
- Wohn-Küche-Salon mit Fenster inkl. alle Einbaugeräte;
- und weiteren 3,5 Zimmern, ( Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Home-Office, etc... );
- Bad mit Doppel-Waschtisch, Spiegelwand mit Ablage, Badewanne, Panorama-Dusche und WC;
- sep. Gäste-WC mit Handwaschbecken und Waschmaschinen-Anschluss ....
- herrliche GARTEN-OASE, die für das "Summer in the City"- Gefühl sorgt und garantiert gemütliche Stunden in der Abendsonne mit Familie oder Freunden..... mit PERGOLA und GARTEN- Häuschen ....und vieles mehr....

**ZUSATZ-GEBÄUDE / Anlegerwohnung mit ca. 120m<sup>2</sup> WNFI mit 2 Etagen: EG und OG (Leerstand)**

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Fischgräte-Parkettböden ausgestattet und auch die gekonnte Anordnung der Fensterelemente garantieren sonniges Wohnen und Leben in einem wunderschönen Wohnraum ! Alle Leitungen wurden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft !

**KAUFPREIS: € 1.899.000,-- lastenfrei! (Alleineigentum).**

***Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch diese tolle WOHNUNG Ihr neues ZUHAUSE und Ihr EIGENTUM !***

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Nach Erhalt eines zumindest Indikativen Anbots, können weitere Detaildaten übermittelt werden.

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann.

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs-Beratungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.750m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.250m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Polizei <750m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <750m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap