

**Sanierter Jugendstilaltbau mit Nebengebäude auf großem  
Grundstück mit Swimmingpool im Bezirk BADEN**



**Objektnummer: 5123**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	405,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	405,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	16,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	940,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 323,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 5,63
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Hofer**

Novel Real Immobilien GmbH













NOVEL  
REAL

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein unlängst renovierter Stilaltbau mit Nebengebäude auf einem ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in absoluter Ruhelage in Berndorf im Bezirk Baden.

**Profitieren von niedrigen Gebäudekosten!** Die anteilmäßigen Kosten für das Gebäude liegen ca. 62% unter den aktuellen Neuerrichtungskosten für Gebäude gleicher Größe.

**Genießen Sie absolute Ruhe im sonnigen Garten mit überdachtem Swimmingpool!**

Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäuden: einem Hauptgebäude - der **Jugendstil-Villa** - und einem **Nebengebäude** mit separater Wohnung und großer Garage für 4 Stellplätze.

Der Eingang in das Hauptgebäude erfolgt über eine Außentreppe in das über Straßenniveau liegende Erdgeschoß. Im Untergeschoß befindet sich ein separater Eingang in die Räumlichkeiten von zwei gewerblich nutzbaren Räumen.

**Für Anleger ergeben sich mit zwei Wohneinheiten und einer gewerblich nutzbarer Einheit gute Mieterträge bei interessanter Rendite!**

Die Jugendstilvilla ist in ausgezeichnetem Zustand mit originalen, sehr schönen Parkett-Böden in den Wohnräumen. Die voll **ausgestattete Küche** bietet viel Platz für Hobbyköche. Beheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung.

**Hauptgebäude auf 3 Etagen:**

Erdgeschoß:

Großzügiger Wohnsalon mit offenem Kamin (ca. 26 m<sup>2</sup>)

Esszimmer (ca. 22 m<sup>2</sup>)

Büro / Gästezimmer (ca. 18 m<sup>2</sup>)

voll ausgestattete Einbauküche (ca. 14 m<sup>2</sup>)

Abstellraum / Speis (ca. 10 m<sup>2</sup>)

Wintergarten (Veranda) (ca. 12 m<sup>2</sup>)

WC (ca. 2 m<sup>2</sup>)

Flur (ca. 11 m<sup>2</sup>)

Dachgeschoß:

Masterbedroom (ca. 21 m<sup>2</sup>) mit direktem Ausgang auf die nord-westlich ausgerichtete Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>)

begehbarer Schrankraum (ca. 11 m<sup>2</sup>)

Schlafzimmer (ca. 29 m<sup>2</sup>) mit Südost Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>) - Teilung in zwei Zimmer (17 m<sup>2</sup> und 12 m<sup>2</sup>) möglich

Kinderzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>)

Badezimmer mit Wannenbad und Toilette (ca. 11 m<sup>2</sup>)

Untergeschoß:

Stüberl (ca. 25 m<sup>2</sup>)

Vorraum / Sauna (ca. 9 m<sup>2</sup>)

Heizraum (ca. 5 m<sup>2</sup>)

WC (ca. 1 m<sup>2</sup>)

Lagerraum (ca. 6 m<sup>2</sup>)

Flur (ca. 9 m<sup>2</sup>)

Arbeitsraum - gewerblich nutzbar (ca. 16 m<sup>2</sup>)

Arbeitsraum - gewerblich nutzbar (ca. 20 m<sup>2</sup>)

**Nebengebäude auf 2 Ebenen:**

Obergeschoß: (separate Wohnung ca. 69 m<sup>2</sup>)

Wohnzimmer (ca. 21 m<sup>2</sup>)

Schlafzimmer (ca. 13 m<sup>2</sup>)

Büro / Schrankraum (ca. 7 m<sup>2</sup>)

Küche (ca. 7 m<sup>2</sup>)

Badezimmer mit WC (ca. 5 m<sup>2</sup>)

Flur (ca. 14 m<sup>2</sup>)

Untergeschoß:

Garage (ca. 66 m<sup>2</sup>) beheizt für 4 Stellplätze

*\*Alle Flächenangaben gerundet - ohne Gewähr.*

## **Hervorragende Infrastruktur**

Supermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke und Fleischer sind in 4 min. fußläufig erreichbar. Ebenso Bank, Post und Trafik.

Ohne Vekehrsmittel zu erreichen sind zwei Volksschulen, ein Bundesrealgymnasium und ein Polytechnikum. In fußläufiger Nähe sind Allg. Ärzte, Zahnärzte sowie ein Tierarzt.

Zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen, ein Erlebnisbad und eine Therme sowie ein Golfplatz in der Nähe bieten dem Freizeitsportler alles was sein Herz begehrte.

## **Verkehrsanbindungen**

In 3 Gehminuten kommen Sie zur nächstgelegenen Bushaltestelle und den Lokalbahnhof.

Mit dem PKW erreicht man in 9 min. die Auffahrt auf die Südautobahn.

*\*Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber*

übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap