

**Juwel in stilvoller Jugendstilvilla, Eigengarten mit 92m2 +  
Parkgarten zur allgemeinen Nutzung**



Hausansicht garteseitig

**Objektnummer: 5045/749**

**Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	206,58 m²
<b>Nutzfläche:</b>	233,00 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	92,00 m²
<b>Keller:</b>	28,76 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 174,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	840.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	790,54 €
<b>USt.:</b>	79,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Erhart**

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.



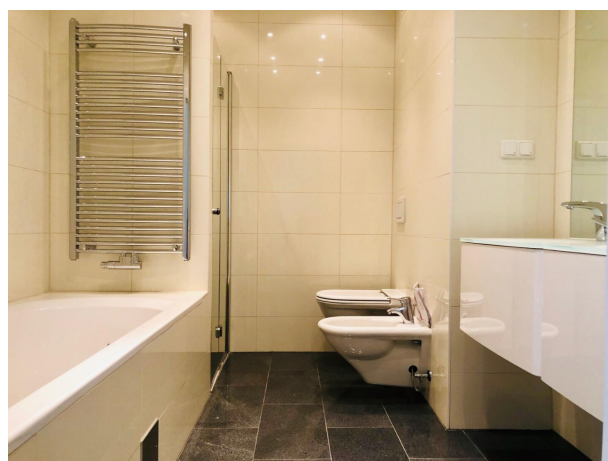




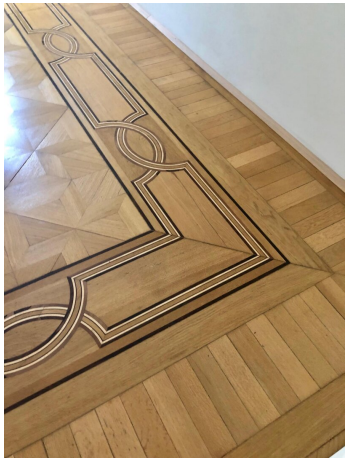






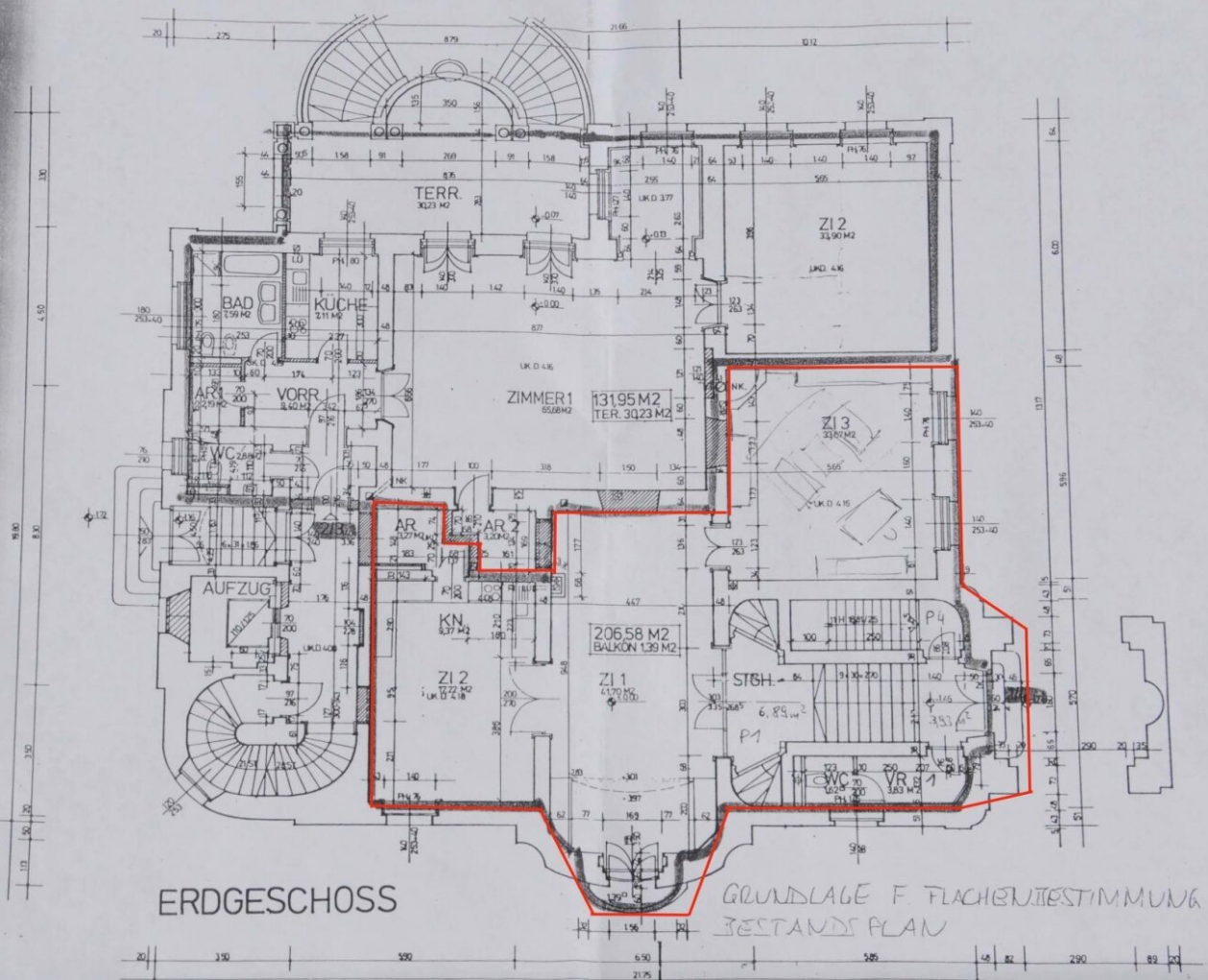


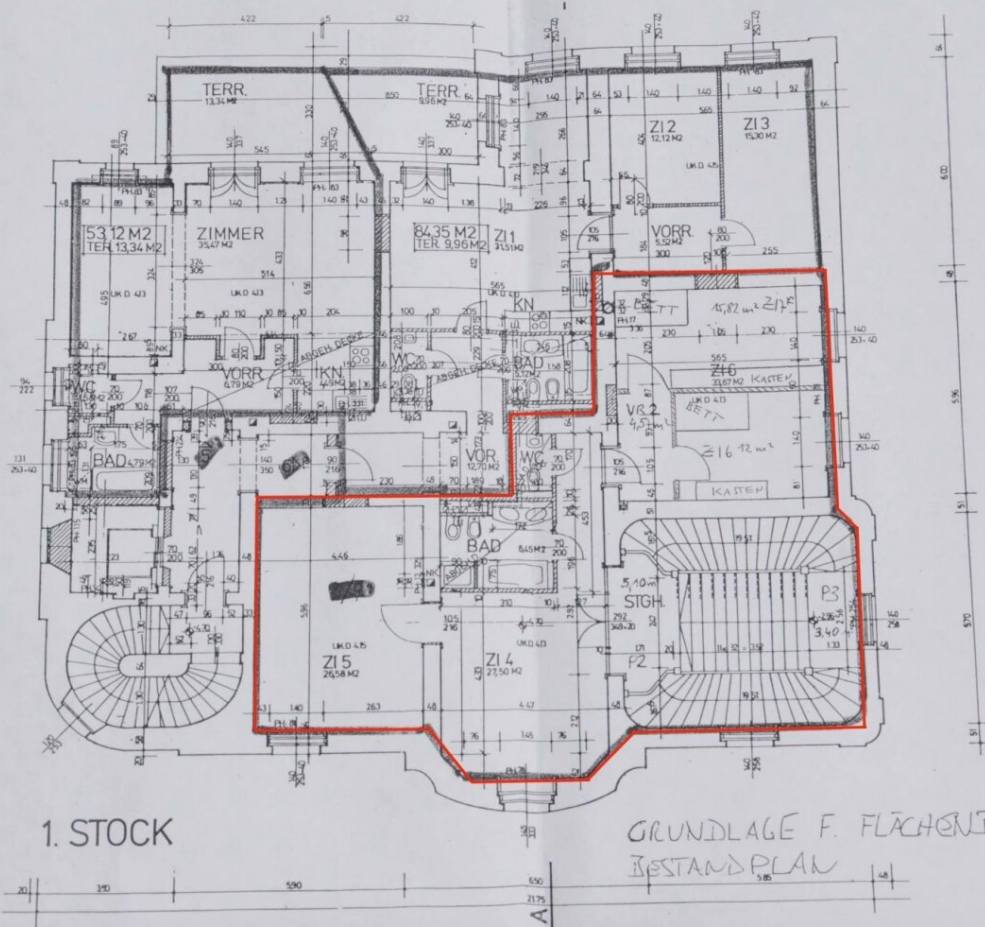




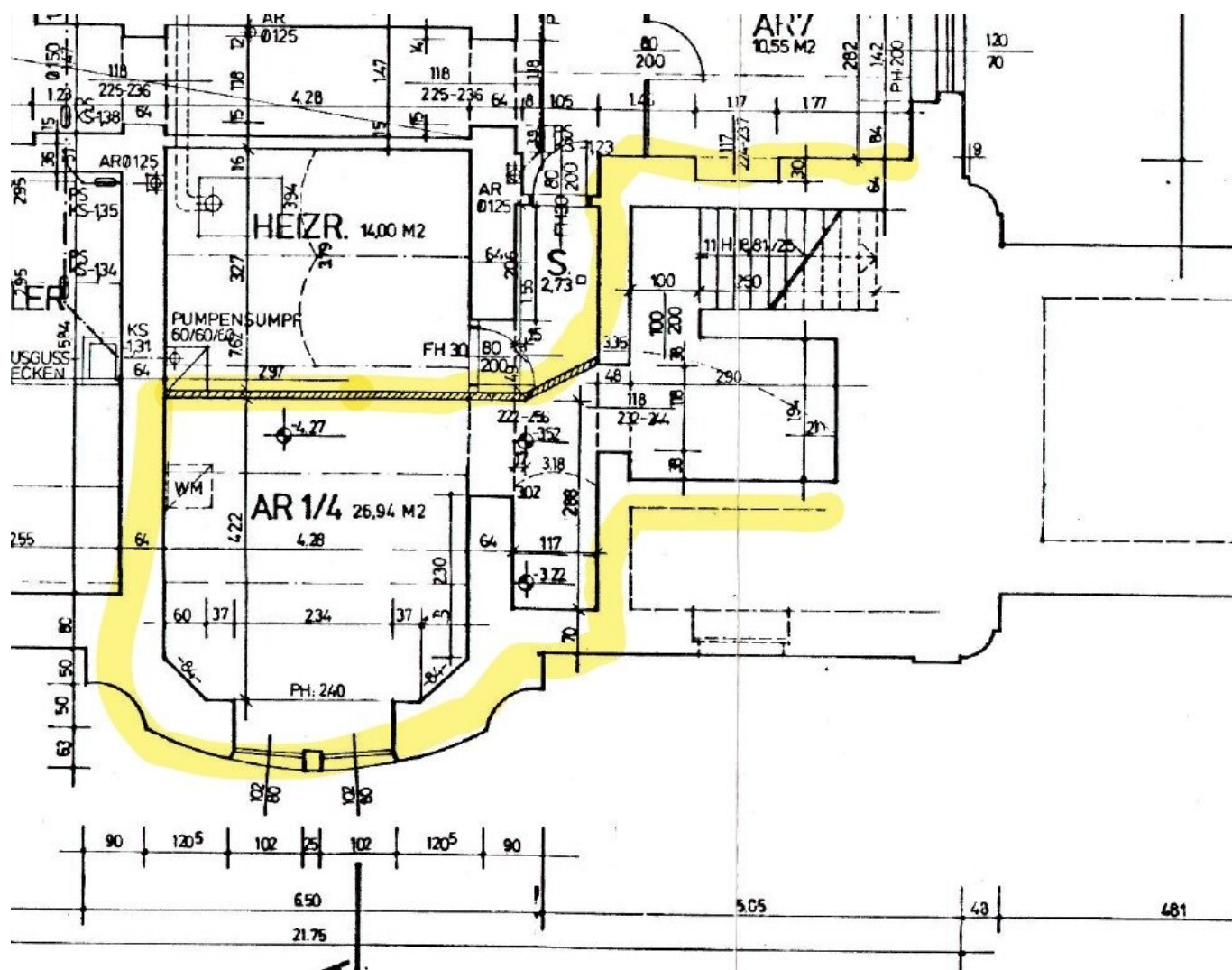












## Objektbeschreibung

Diese repräsentative Herrschaftswohnung mit eigenem Eingang und Gartenbenutzung des großen Allgemeingartens befindet sich in einer eleganten Villa in Baden bei Wien. Das Jugendstilhaus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße, jedoch nur 3 Gehminuten vom Bahnhof (Fahrzeit mit dem Zug bis Wien Hauptbahnhof 27 Minuten) und 9 Gehminuten von der Badner Bahn entfernt, mit der man innerhalb von 40 Minuten im Wiener Stadtzentrum ist.

Die elegante Wohnung erstreckt sich auf 2 Etagen plus Souterrainbereich und bietet 7 Zimmer. (eines davon als Durchgangszimmer). Ein ca. 92m<sup>2</sup> großer Garten gehört zur Wohnung dazu (Eigengarten). Weiters kann ein großer Allgemeingarten von allen Bewohnern des Hauses genutzt werden. Stellplätze können zusätzlich erworben werden.

Die Liegenschaft unterliegt aufgrund ihrer historischen Bedeutung teilweise dem Denkmalschutz (Fassade, Fenster, Holzvertäfelungen im Innenbereich, Treppe)

Aufteilung:

### **Untere Ebene:**

- Salon
- 2 Zimmer
- Küche
- WC
- kleiner Balkon
- Abstellraum

### **Obere Ebene:**

- 4 Zimmer (davon eines als Durchgangszimmer)
- Bad
- WC



**Souterrain:**

- große Waschküche/Kellerraum mit ca. 26,94m<sup>2</sup> belichtet
- Kellerraum

**Ausstattung:**

- Parkettböden
- offener Kamin
- elegante Holzvertäfelungen in den Repräsentationsräumen
- teilweise Stuckdecken
- kunstvolle Glasfenster

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap