

## Terrassenwohnung in Jugendstilvilla



Terrasse mit Abgang in einen großen Garten

**Objektnummer: 5045/750**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	131,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	17,17 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	640.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	439,19 €
<b>USt.:</b>	54,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Erhart**

Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.  
Maria-Theresien-Straße 19 / 22  
1090 Wien

T + 43 6991 292 065  
H + 43 6991 292 065

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

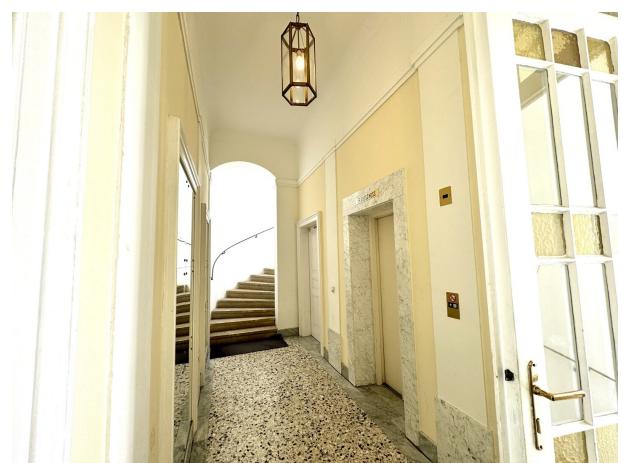
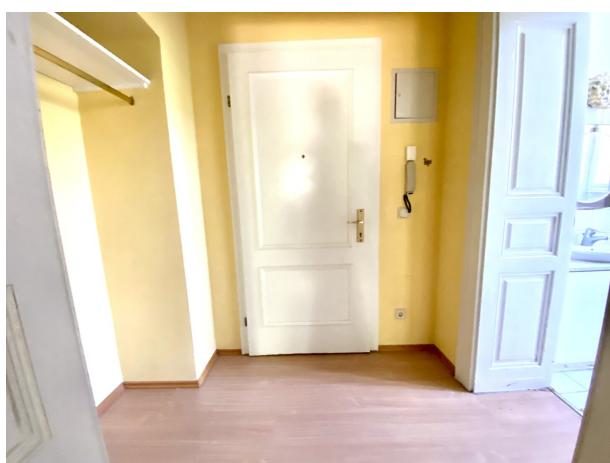
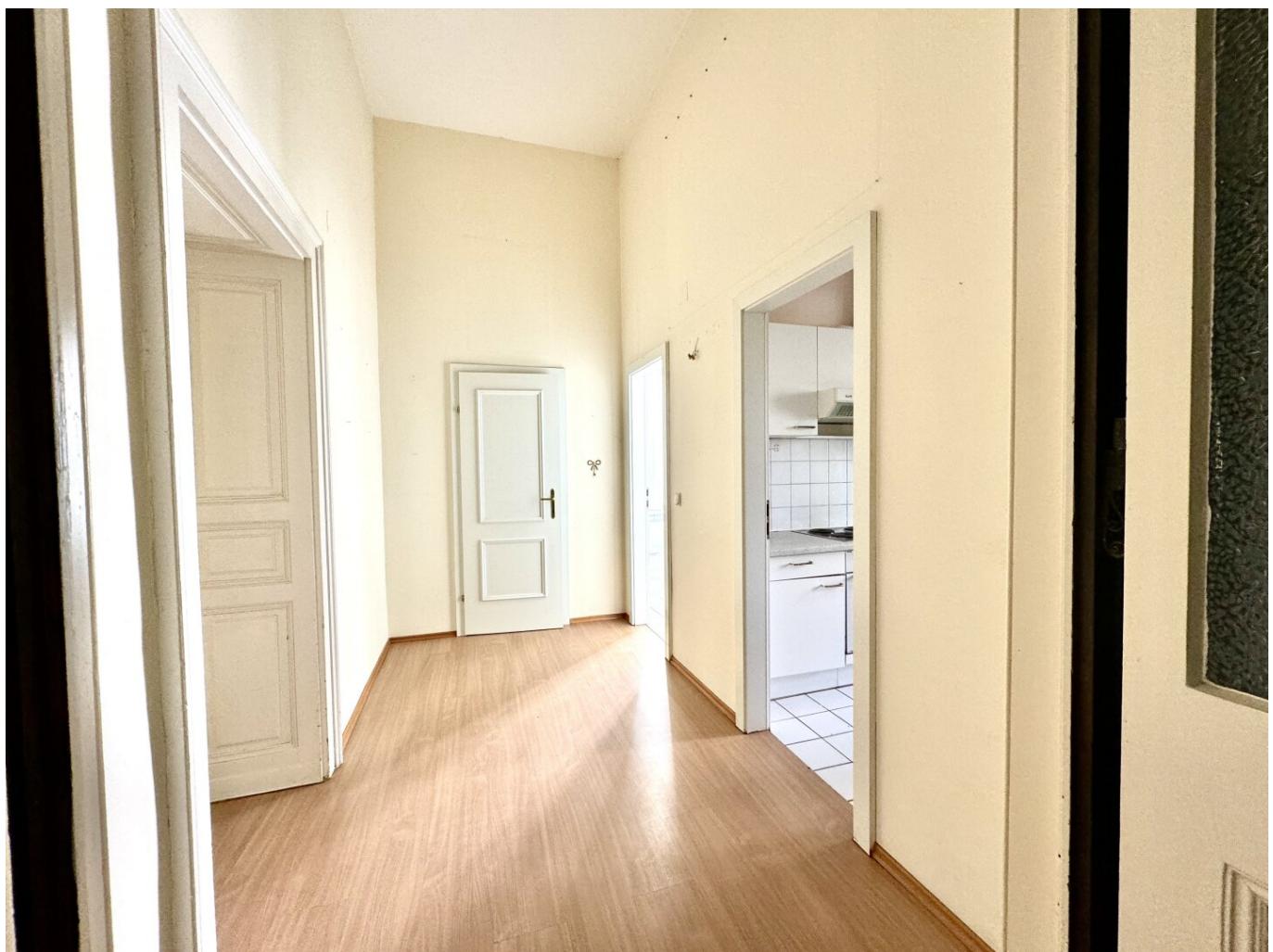
ermin zur

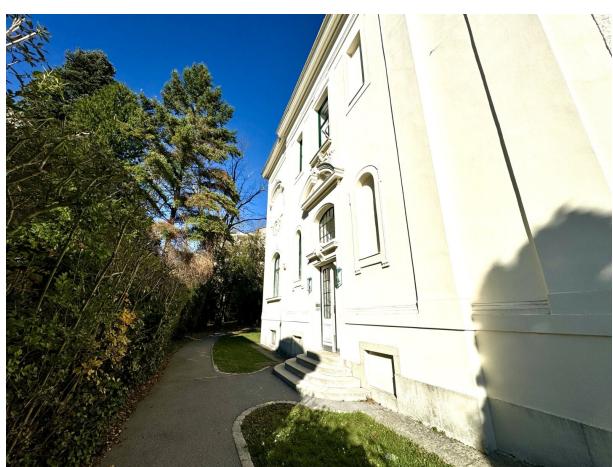


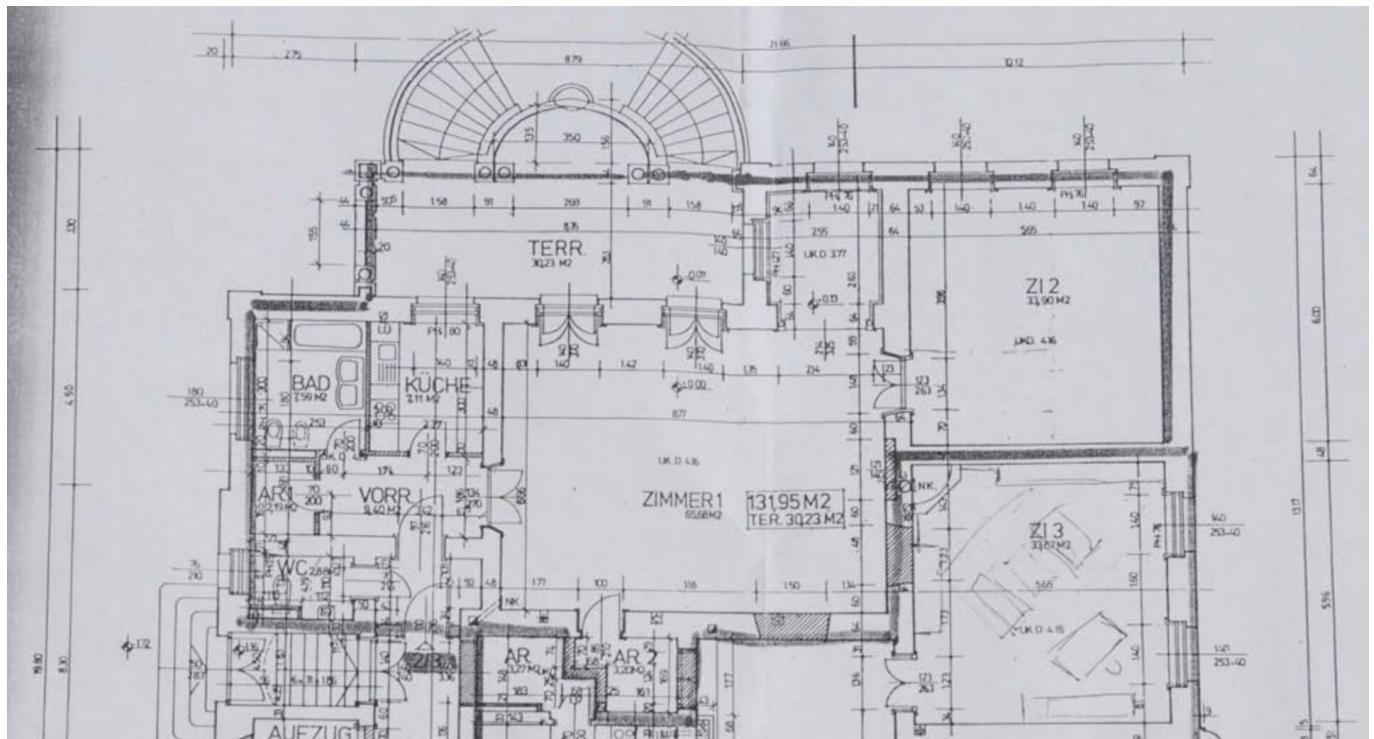












## Objektbeschreibung

Die klassische Wohnung liegt im Hochparterre eines eindrucksvollen Villa aus 1902. Das Jugendstilhaus, welches sich lange in Familienbesitz befand, wurde vor ca. 30 Jahren in eine Zinsvilla mit insgesamt 8 Wohneinheiten umgewandelt. Das Haus 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 verfügt derzeit über 3 Zimmer und ist Richtung Parkgarten gerichtet. Eines der Zimmer wurde geteilt und kann leicht wieder in ein großes Zimmer umgewandelt werden. Der Hauptraum/Salon verfügt über die klassische Holzvertäfelung aus der Zeit der Entstehung des Hauses. Über die eindrucksvolle Terrasse gelangt man direkt in den Garten. Der große Allgemeingarten kann von allen Bewohnern des Hauses genutzt werden. Stellplätze können zusätzlich erworben werden.

Aufteilung:

- Salon
- 2 Zimmer (kann wieder in ein Zimmer)
- Küche (renovierungsbedürftig)
- WC
- Tageslicht Badezimmer
- 2 Abstellräume
- Vorräum
- ca. 30m<sup>2</sup> große überdachte Terrasse mit Abgang in den Garten
- großes Kellerabteil

## **Ausstattung:**

- Parkettböden
- Kassettendecken
- elegante Holzvertäfelungen
- 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