

Villa „Triumph“ im Herzen der Kurstadt Baden bei Wien!



Objektnummer: 2917

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1914
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	372,99 m ²
Nutzfläche:	407,25 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Keller:	5,74 m ²
Heizwärmebedarf:	F 181,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Betriebskosten:	175,81 €
Sonstige Kosten:	133,33 €
Provisionsangabe:	

48.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Skalnik, BSc MBA

RE/MAX Exclusive Brugger KG



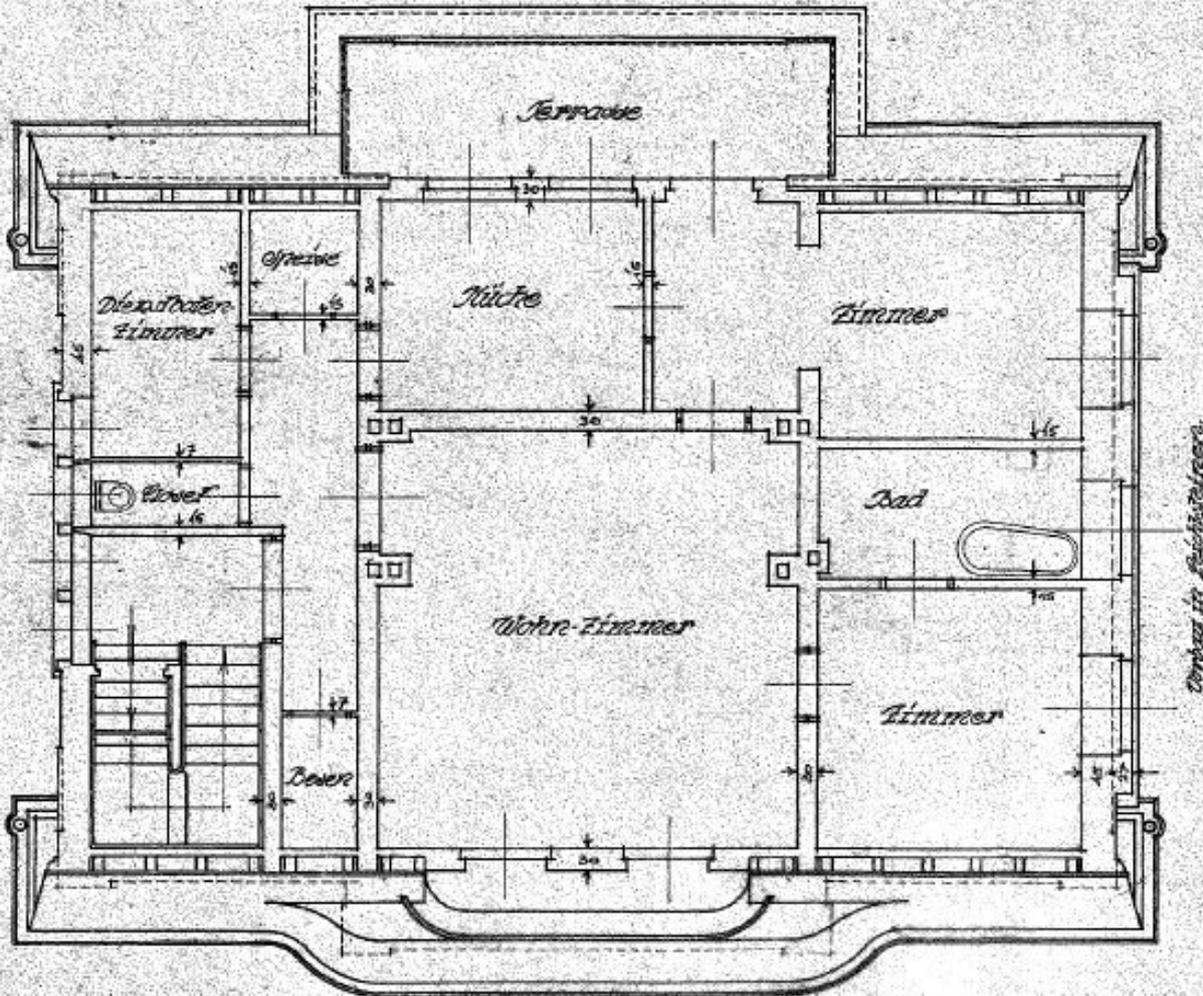




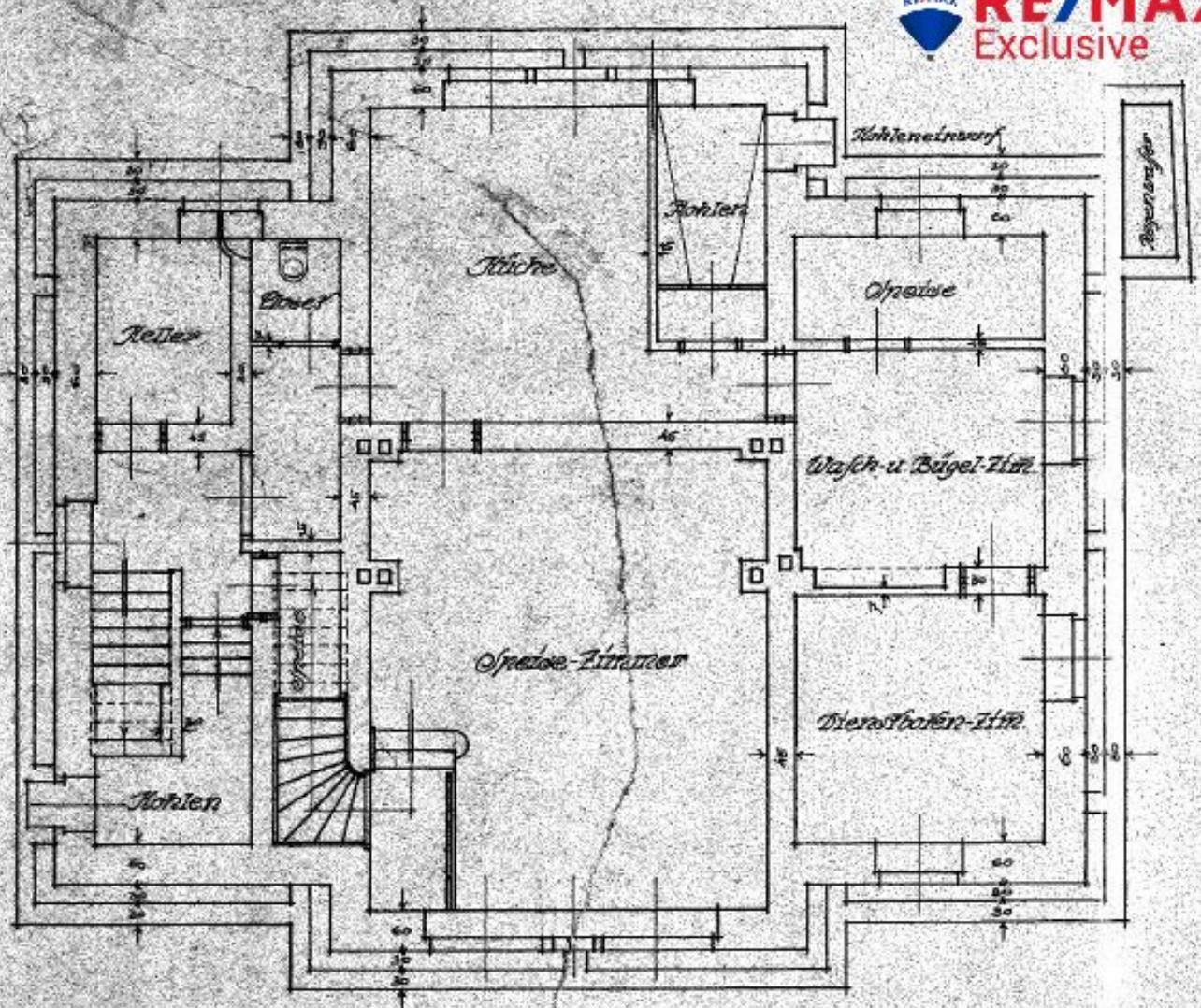








Grundriss Dachgeschoss



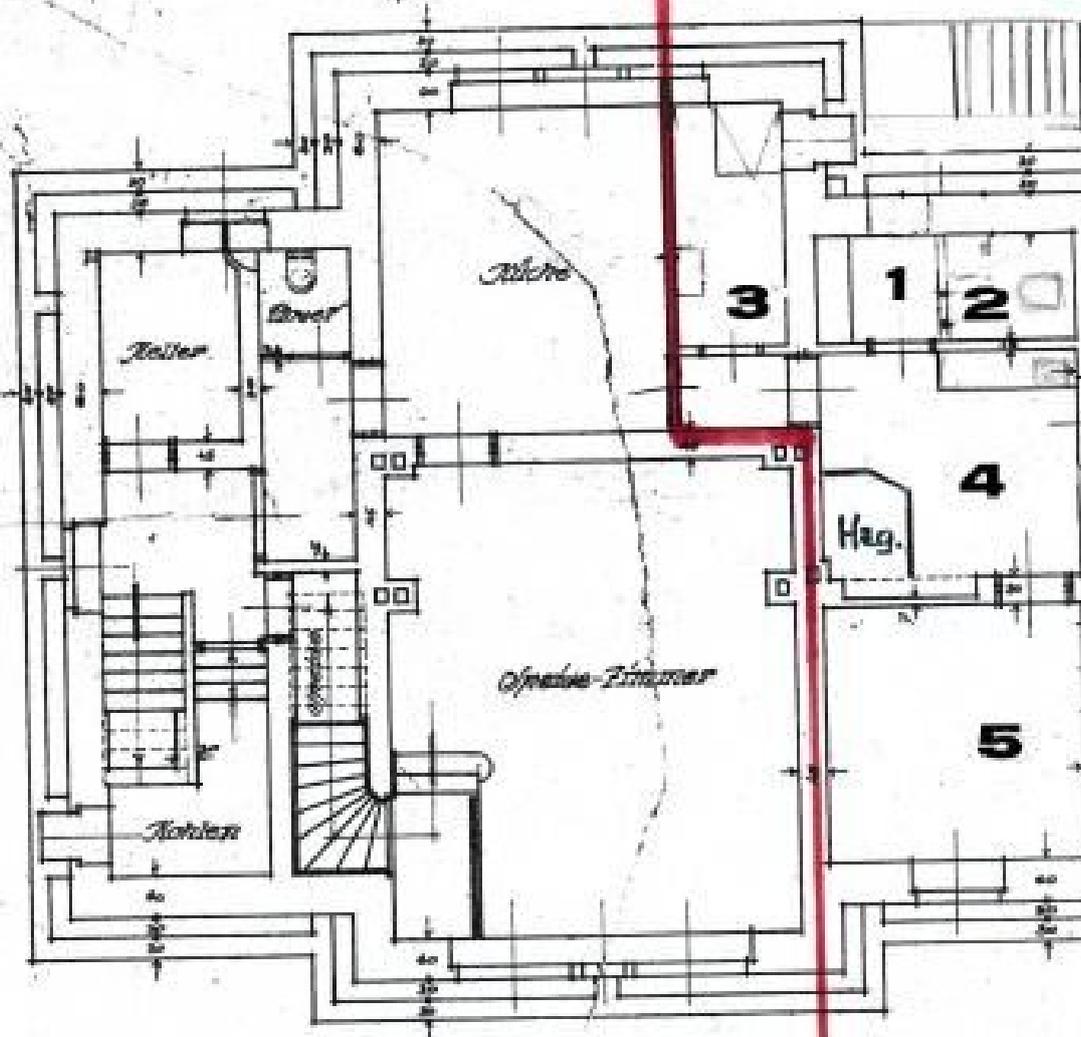
Grundriss Kellergeschoss.



RE/MAX

Exclusive

Training 2020

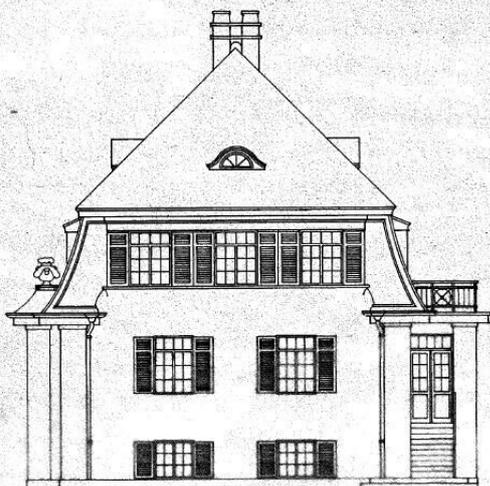


Grundriss Kellergeschoss

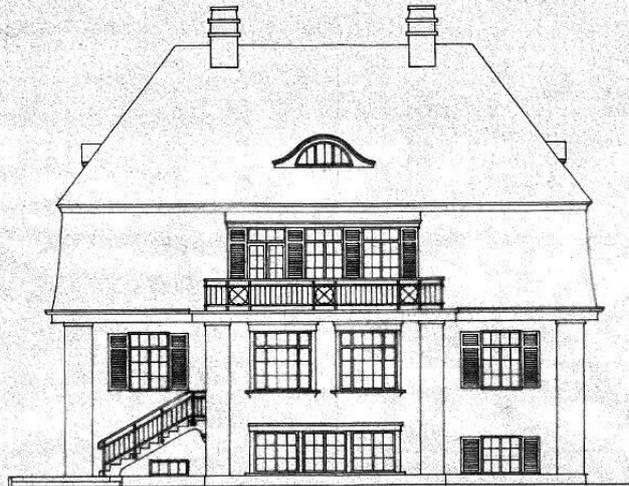


Süd-Ansicht

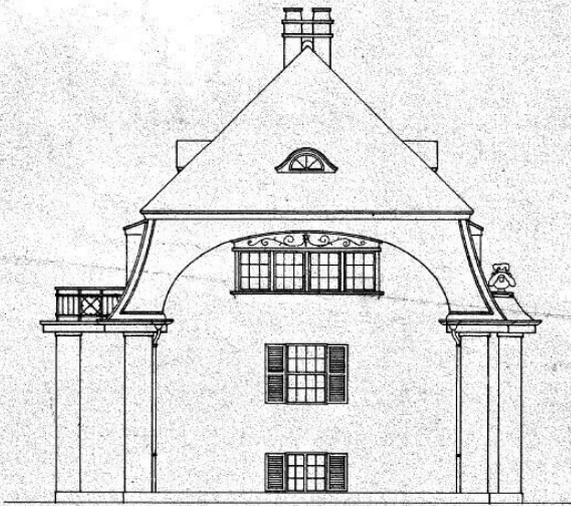
Plan über den Neubau eines Wohnhauses
auf Baustelle in der Parzelle 111/1 (G.F. 86) Grundbuch Leosdorf
Baders.



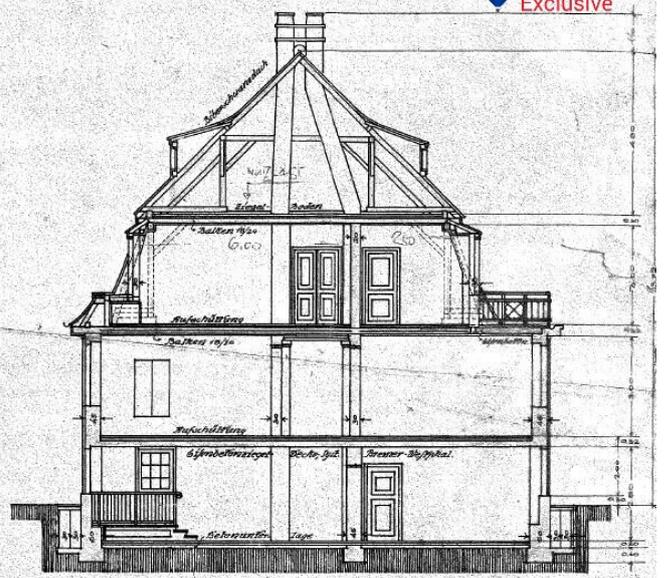
Ost-Fassade



Nord-Fassade



West Ansicht.



Schnitt A-B.

REALfinanz

Baufinanzierungsberatung MPSZ GmbH & Co KG

- 👉 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung
- 👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich
- 👉 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- 👉 Österreichweit

bis zu 40
Jahre Laufzeit

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 1.350.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 135.000,00
Kreditbetrag	€ 1.080.000,00	Eigenmittel	€ 405.000,00
Laufzeit in Jahren	35,00	Zinssatz 10 Jahre Fix ab	3,750%
beispielhafte Rate	€ 4.829,34		
Gesamtbelastung *)	€ 2.028.321,08		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriterien können sich noch Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESIS folgt im Zuge der Angebotserstellung eines Kreditinstitutes.

*) Die Kontoführungsgebühr, die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 06.12.2023



Christian Wagner
+43 664 8898 31 73
christian.wagner@realfinanz.at



Mag. (FH) Barbara Lon
+43 680 23812082
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc
+43 660 525 79 21
mario.hoeller@realfinanz.at

Büro für persönliche Beratungstermine: Anny Wödl - Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

Objektbeschreibung

SIND SIE AUF DER SUCHE NACH EXKLUSIVITÄT UND HISTORISCHER ARCHITEKTUR MIT BLICK INS GRÜNE?

Die extravagante **ca. 407 m² große Altbau-Stadtvilla** befindet sich direkt **im Herzen der Kaiserstadt Baden** und überzeugt durch Gründerzeitcharme gepaart mit den Vorzügen des städtischen Umfelds und der Ruhe einer ländlich gelegenen Liegenschaft.

Auf dem **über 910 m² großen Anwesen** residieren Sie zwischen **luxuriösen Villen in bester Nachbarschaft**.

Einen weiteren **Pluspunkt** stellt die **separat zugängliche Einliegerwohnung** dar, welche durch eine Außentreppe erschlossen ist und durch ein weiteres Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einem Badezimmer sowie einer Küche aufgewertet wird.

Der rund **123 m² große Wohnbereich im Hochparterre** bildet **das Herzstück der Villa** und begeistert durch luftige Raumhöhen. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlaf/-Arbeitszimmer, welche mit **Massivholzböden aus Eiche in Fischgrätenform** ausgestattet sind. Zusätzlich verfügt die Villa über die **Möglichkeit eines ausbaubaren Dachbodens** sowie über eine **Garage** im Vorgarten.

Tiefparterre:

gesamt ca. 134,26 m²

ca. 97,32 m²: Vorraum, Küche, Speisezimmer, Toilette, Abstellraum

ca. 36,94 m²: Einliegerwohnung Vorraum, Toilette, Badezimmer, Küche, Wohn-/Schlafraum (abgetrennte Gas-Zentralheizung und Wasserspeicher)

Hochparterre:

ca. 122,51 m²: Vorzimmer, 2x Zimmer Süden, 1x Zimmer Südosten, 1x Zimmer Nordosten, 1x Zimmer Norden, Badezimmer, Toilette

Dachgeschoss:

ca. 116,22 m²: Vorzimmer, 2x Arbeitszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche, Toilette, Abstellraum, Terrasse

Durchgeführte Sanierungen:

- 2021: Warmwasserspeicher
- 2020: Wasserleitungen im Tief- und Hochparterre, Wände im Hochparterre
- 1995: Austausch des Wärmeerzeugers der Zentralheizungsanlage
- 1993: Fassade, Mansarddach und Kamin

Kaufpreis: € 1.350.000,--

Bei Interesse freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme und eine gemeinsame Besichtigung vor Ort.

RE/MAX Exclusive-Geheimtipp:

In rund 20 Gehminuten wandern Sie gemütlich vorbei beim „Casino Baden“ zum „Beethovenempel“, welcher einen atemberaubenden Blick über eine der bedeutendsten Kurstädte Europas bietet.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin.

Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap