

## **Bieterverfahren: Einmalige Gelegenheit - Individuell & Exquisit mit privatem Garten in Baden**



**Objektnummer: 957**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	187,32 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	202,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	278,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 138,42 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,32
<b>Kaufpreis:</b>	820.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	503,30 €
<b>USt.:</b>	50,33 €

## Ihr Ansprechpartner

### ING. Christian Domnanovich

LA-Homes Immobilien GmbH

Traundorfer Straße 8/9

4030 Linz

T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

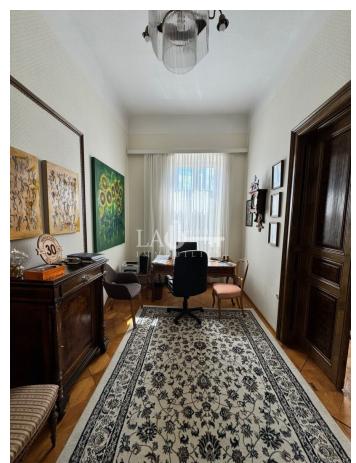




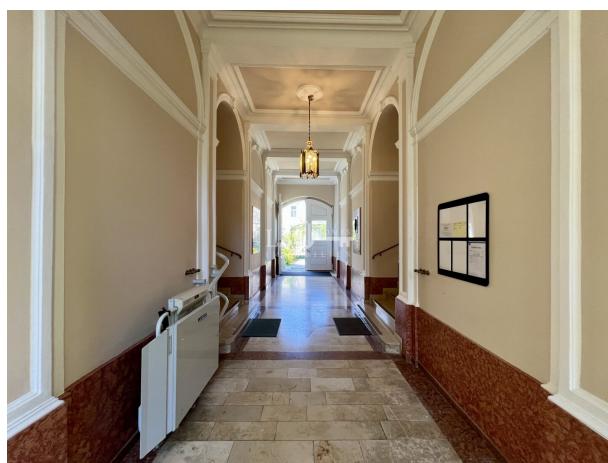






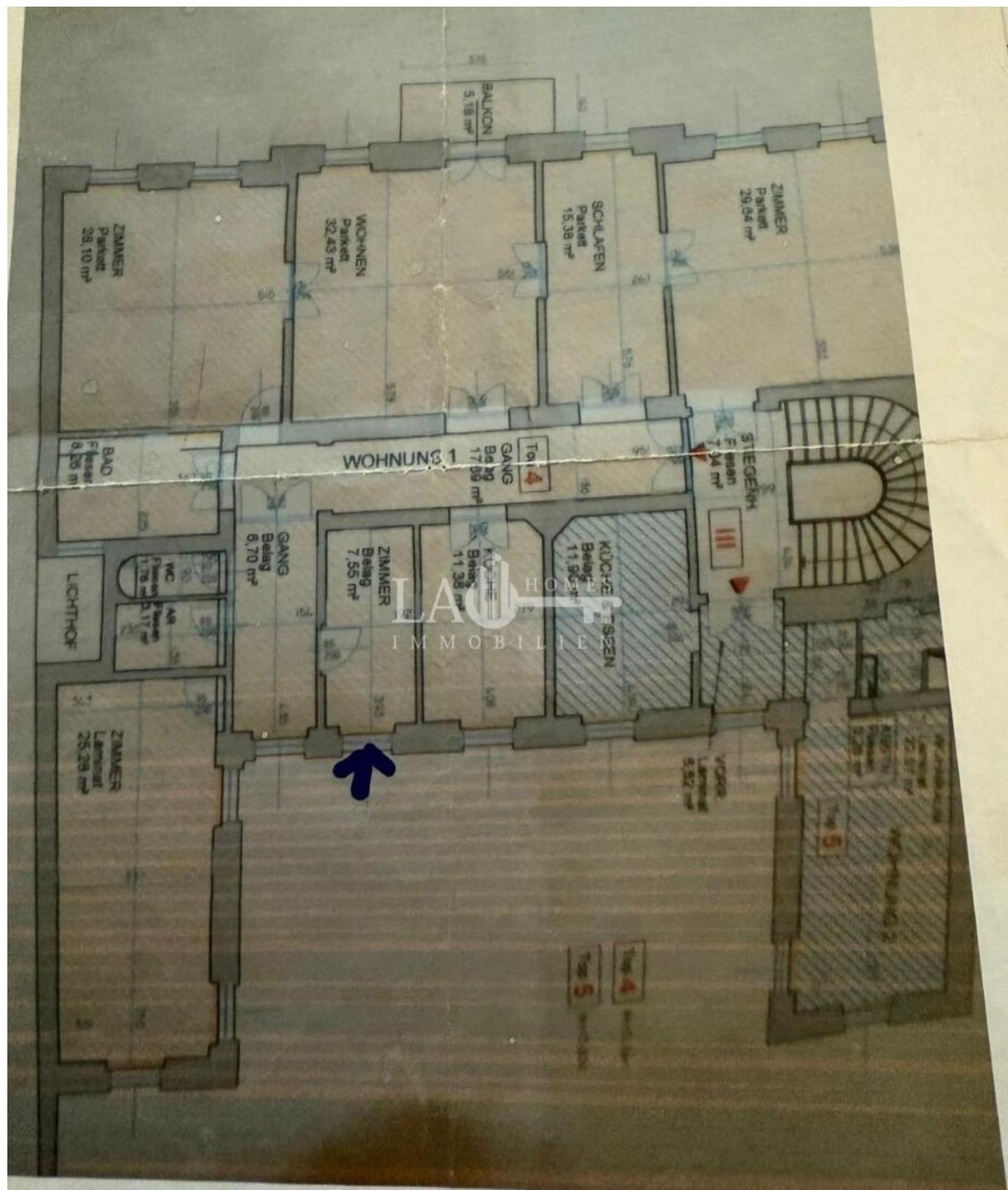












# Objektbeschreibung

**Dieses Objekt wird im Bieterverfahren angeboten. Die Angebote werden bis 09.03.2026 entgegengenommen.**

**Das Bieterverfahren startet bei einem Mindestpreis von € 820.000,00.**

**Der historische Charme ist auf dem ganzen Anwesen spürbar und macht dieses Domizil so einmalig - welches geschichtsträchtige Substanz mit modernem Komfort verbindet.**

Der künstlerische Einsatz von Materialien verleiht der Wohnung nicht nur eine einzigartige Ästhetik, sondern unterstreicht auch Liebe zum Detail.

**Die exklusive Lage und das hochwertige Ambiente garantieren eine Wertbeständigkeit über Generationen hinweg.**

Der großzügige und repräsentative Grundriss der Wohnung mit einer Wohnfläche von rund **185 m<sup>2</sup>** verfügt zudem über außergewöhnliche Raumhöhen, die auch den höchsten Ansprüchen gerecht werden.

Eine Symbiose aus wunderschönen, hohen Flügeltüren und Tafelparkett wurde geschickt durch die hochwertige Badezimmersausstattung ergänzt.

Sie bietet eine einzigartige Gelegenheit für exklusives Wohnen und ermöglicht es Ihnen, Ihren Wohntraum in die Realität umzusetzen.

**Durchdacht konzipiert, verspricht dieses Anwesen sowohl Ruhe als auch Zentralität und profitiert von einer sonnenverwöhnten Ausrichtung.**

Ein liebevoll gestalteter Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein - zudem besitzt die Wohnung zwei Zugänge.

## Aufteilung:

- Repräsentativer Vorraum
- Küche mit Vollausstattung
- großzügiger Wohnraum mit Kachelofen

- großzügiger Essraum mit Zugang auf den Balkon
- 1 Zimmer - mit separaten Eingang
- Büraum
- 1 Zimmer - Gartenseitig
- WC mit Tageslichtfenster
- Bad mit Dusche, BD und Tageslichtfenster
- Schrankraum

#### **Eckdaten:**

- Wohnfläche: ca. 185 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 202 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 10 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 5 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Vorgarten 1 - ca. 60 m<sup>2</sup>

- Vorgarten 2 - ca. 68 m<sup>2</sup>

#### **Resümee:**

Ob beim Kaffeegenuss im Biedermeierflair, beim Spaziergang durch die **UNESCO-geschützte Altstadt** oder auf einem Ausflug mit der Badener Bahn in die Wiener Innenstadt - hier verbinden sich Natur, Kultur und urbanes Leben auf ganz besondere Weise.

**Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt auch als ideale Anlage und Investment.**

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

#### **Erklärung:**

**Das Bieterverfahren ist weder eine Auktion noch eine Versteigerung!**

Wenn Ihnen die Liegenschaft gefällt, obliegt es an Ihnen ein Angebot abzugeben. **Sie bestimmen, welches Gebot Sie abgeben.**

**Über die Annahme von Kaufanboten entscheidet ausschließlich der Verkäufer!**

**Angebote werden bis 09.03.2026** entgegengenommen. Die Bietenden werden über die Höhe des Höchstgebotes informiert und haben die Möglichkeit dieses bis zum Ende der 2. Gebotsfrist zu überbieten.

Am Ende des Bieterverfahrens steht die Einigung zwischen Interessenten und Verkäufer, die ihren Abschluss mit einem herkömmlichen Immobilienkaufvertrag bei einem Notar findet.

Das Bieterverfahren bietet eine partnerschaftliche Methode die Immobilie für beide Seiten zu den besten Bedingungen abzuwickeln, der Käufer kauft zum aktuellen Marktwert.

Die Maklerprovision (3% + 20% USt) errechnet sich vom tatsächlichen Kaufpreis.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

[0664 24 777 24](tel:06642477724)

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

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