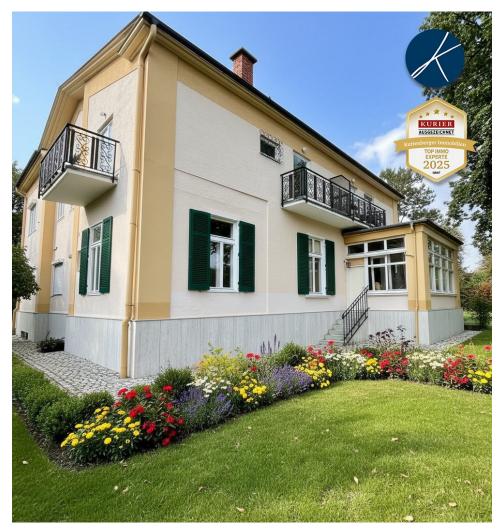
Preisreduktion! Historisches Herrenhaus im Villenviertel von Baden: ca.450m² WF mit Grundfläche von 1873qm und 17 Zimmern zum Sanieren! (V2 & Schut



KI Bild Fassade

Objektnummer: 8164/2461

Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus
Land: Österreich
PLZ/Ort: 2500 Baden

Baujahr: 1890

Zustand: Sanierungsbeduerftig

Alter: Altbau Wohnfläche: 450,00 m²

 Zimmer:
 17

 Bäder:
 12

 WC:
 10

 Balkone:
 3

 Terrassen:
 3

 Stellplätze:
 10

 Garten:
 1.487,00 m²

 Kaufpreis:
 1.190.000,00 €

 Patriabaleaton:
 375.00 €

 Betriebskosten:
 375,00 €

 Heizkosten:
 140,00 €

Provisionsangabe:

42.840,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Bauer

Kuttenberger Makler GmbH Lederergasse 17/6



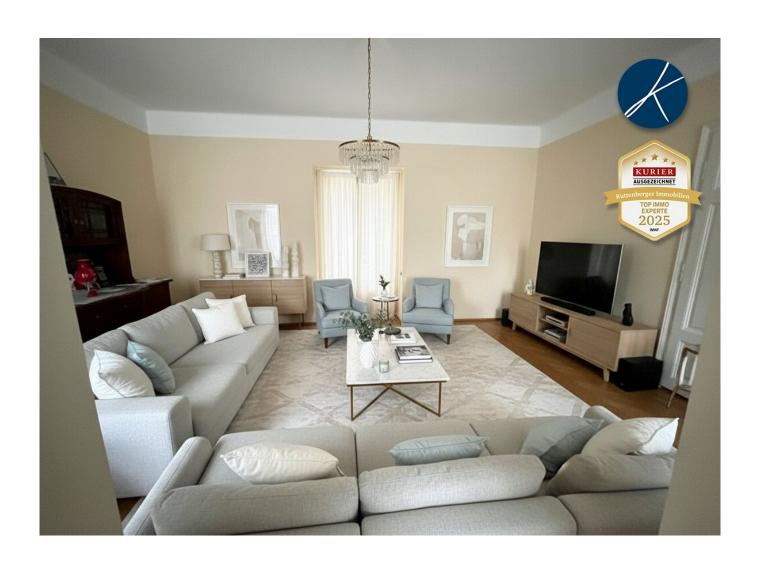












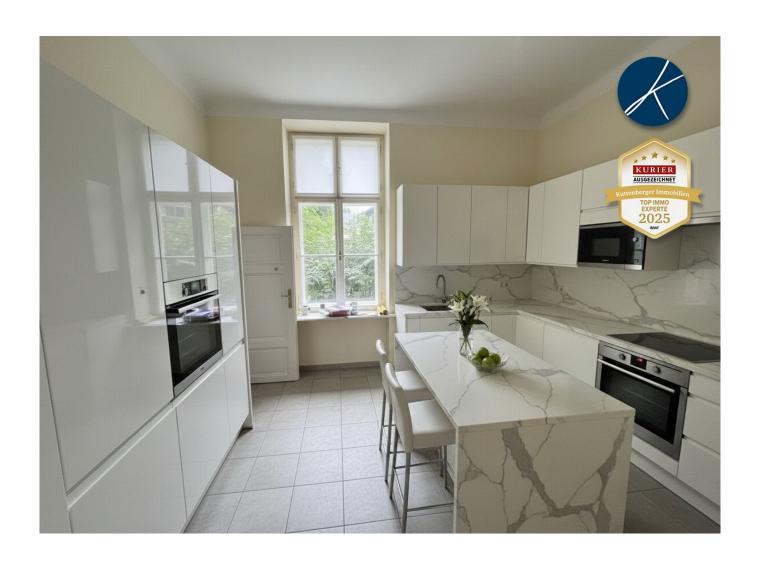


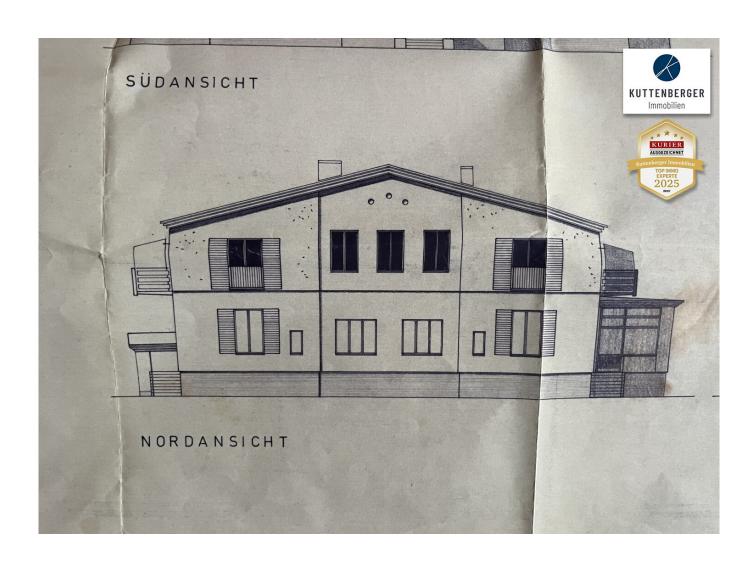


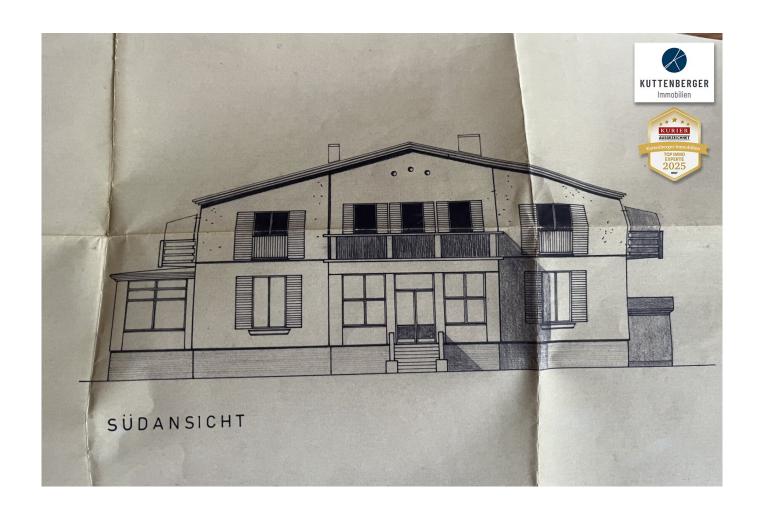




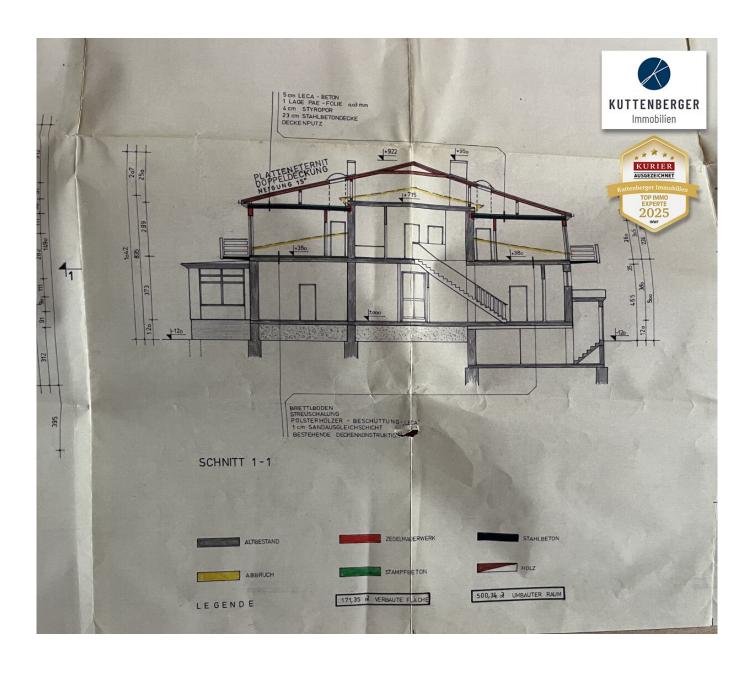


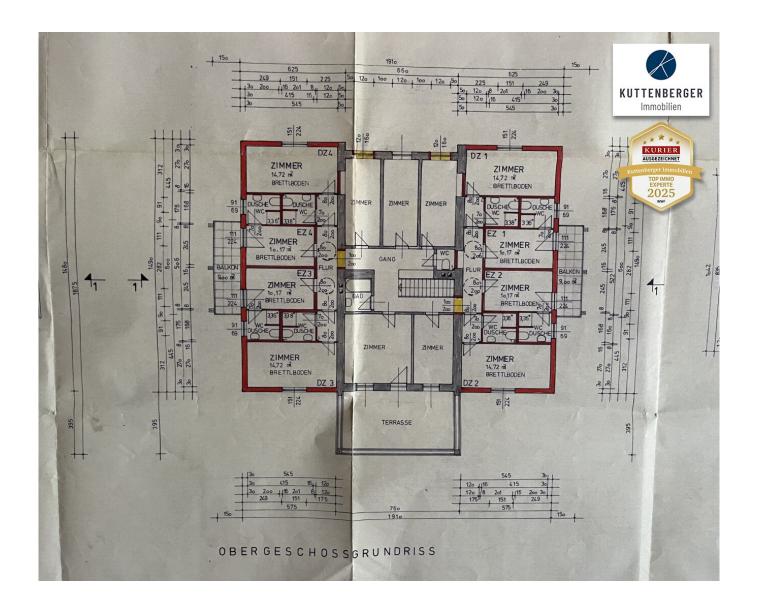


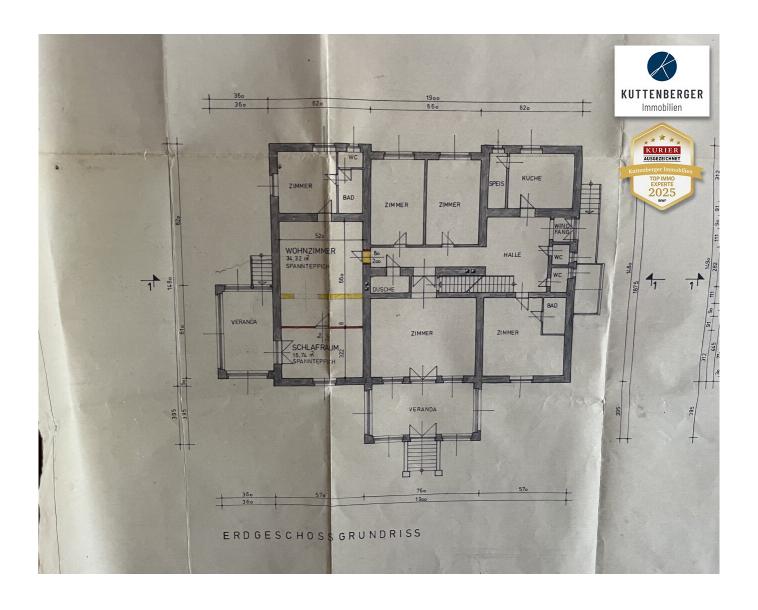


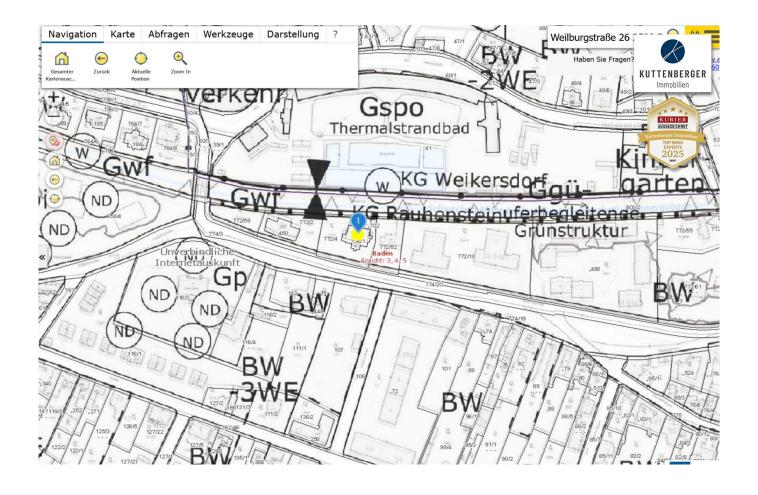


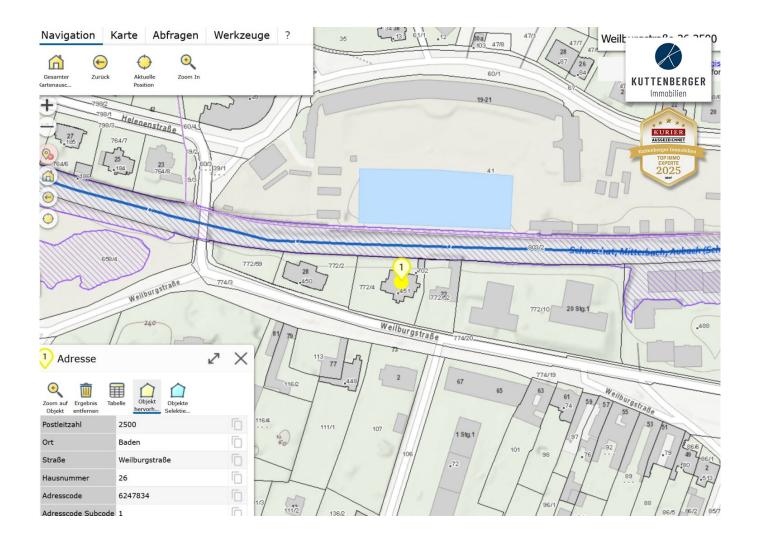


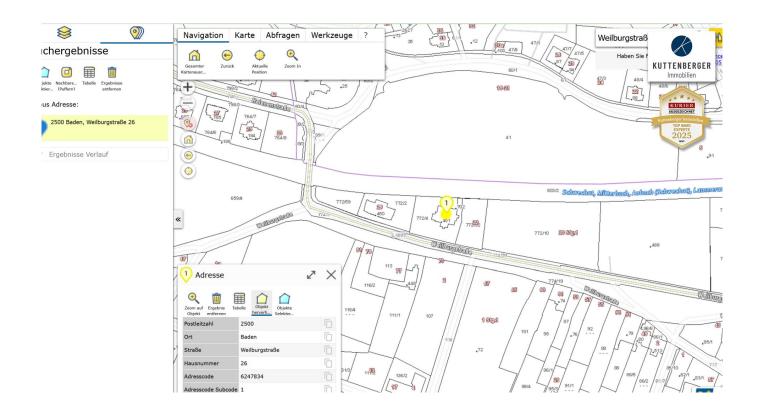












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus – einem beeindruckenden Herrenhaus in der charmanten Stadt Baden, Niederösterreich. Dieses großzügige Anwesen mit ca.450 m² Wohn-Fläche und 1873qm Grundfläche bietet Ihnen die einzigartige Möglichkeit, ein Stück Geschichte zu erwerben und nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Mit 17 Zimmern, (Ist-Stand heute) die nur darauf warten, mit Leben gefüllt zu werden, eröffnet sich Ihnen hier ein Raum voller Möglichkeiten. Ob Sie ein großzügiges Familienheim schaffen, ein kreatives Projekt ins Leben rufen oder einfach nur Ihre Wohnträume verwirklichen möchten, dieses Herrenhaus bietet Ihnen alle Voraussetzungen dafür.

Zwar ist das Objekt **sanierungsbedürftig**, doch genau dies gibt Ihnen die Chance, Ihre individuellen Vorstellungen und Wünsche umzusetzen. Stellen Sie sich vor, wie Sie mit viel Liebe zum Detail die alten Dielen und das edle Parkett wieder zum Strahlen bringen oder moderne Akzente setzen. Die vorhandene Einbauküche könnte der zentrale Treffpunkt für gesellige Abende werden, während die drei Balkone und drei Terrassen Ihnen die Möglichkeit bieten, die frische Luft und den herrlichen Grünblick zu genießen.

Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein, während Sie sich in Ihrer privaten Oase zurückziehen können. Die Garage und die zehn Stellplätze sorgen dafür, dass Ihre Familie und Gäste stets bequem parken können. Zudem bieten die zehn WCs und zwölf Bäder genügend Platz für alle, sodass auch größere Feierlichkeiten problemlos stattfinden können.

Die Verkehrsanbindung ist ideal – mit einer direkten Busverbindung sind Sie schnell in der Innenstadt oder erreichen die umliegenden Städte mühelos. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Dieses Herrenhaus in Baden ist mehr als nur ein Immobilienangebot – es ist die Chance, ein Lebenswerk zu schaffen und Ihre Träume zu verwirklichen. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, denn ein solches Schmuckstück kommt nicht oft auf den Markt. Der Kaufpreis von 1.200.000,00 € für dieses beeindruckende Anwesen ist eine Investition in Ihre Zukunft. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Hinweis: Die gezeigten Bilder sind teilweise durch KI nachbearbeitet und stellen lediglich eine
Gestaltungsvorschlag dar. Das Objekt wird im sanierungsbedürftigen Zustand verkauft.

* * * * * * * * * * * * * * * * * * *

KUTTENBERGER IMMOBILIEN - die Spezialisten für Wohnimmobilien & Zinshäuser

- ausgezeichnet* mit den Qualitätssiegeln IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024 und TOP IMMO EXPERTE 2025! (*von Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung)

Jetzt neu: ? WhatsApp Assistent

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen beguem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf www.kuttenberger-immo.at:

- Vormerkkunde werden und Angebote erhalten? --- Suchagent anlegen ---
- Sie möchten eine Immobilie verkaufen? --- Beratung anfragen ---
- Die passende Finanzierung finden? --- Online Kreditrechner ---
- Wieviel ist meine Immobilie wert? - Immobilie online bewerten - -
- Künftig keine Immo-News verpassen? --- Email-Newsletter anmelden ---

* * * * * * * * * * * * * * * * * *

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <1.000m Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Höhere Schule <9.000m Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Polizei <2.000m Post <500m

Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <4.500m Straßenbahn <1.500m Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap