

**Jagdvilla aus 1910 - vollrenoviert - Top Ruhelage -10  
Minuten zu Fuß in die Innenstadt von Baden**



**Objektnummer: 16112**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	209,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 250,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,96
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.172,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfgang Schoiswohl**

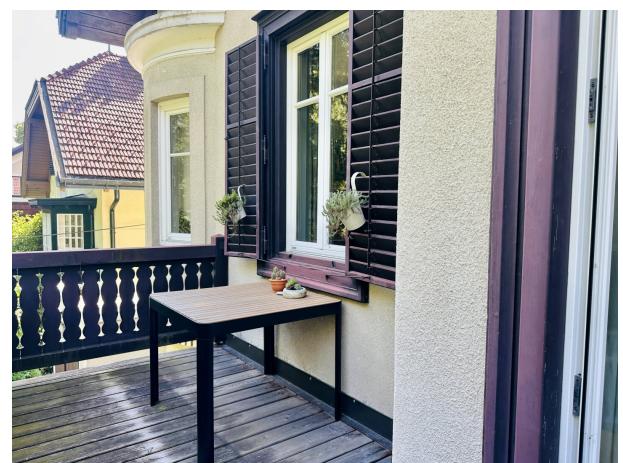
Alexander Ringsmut  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43664 3455667  
H +43664 3455667

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

ermin zur

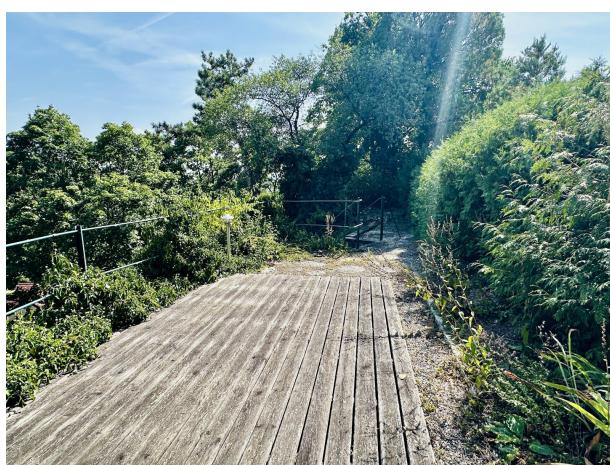


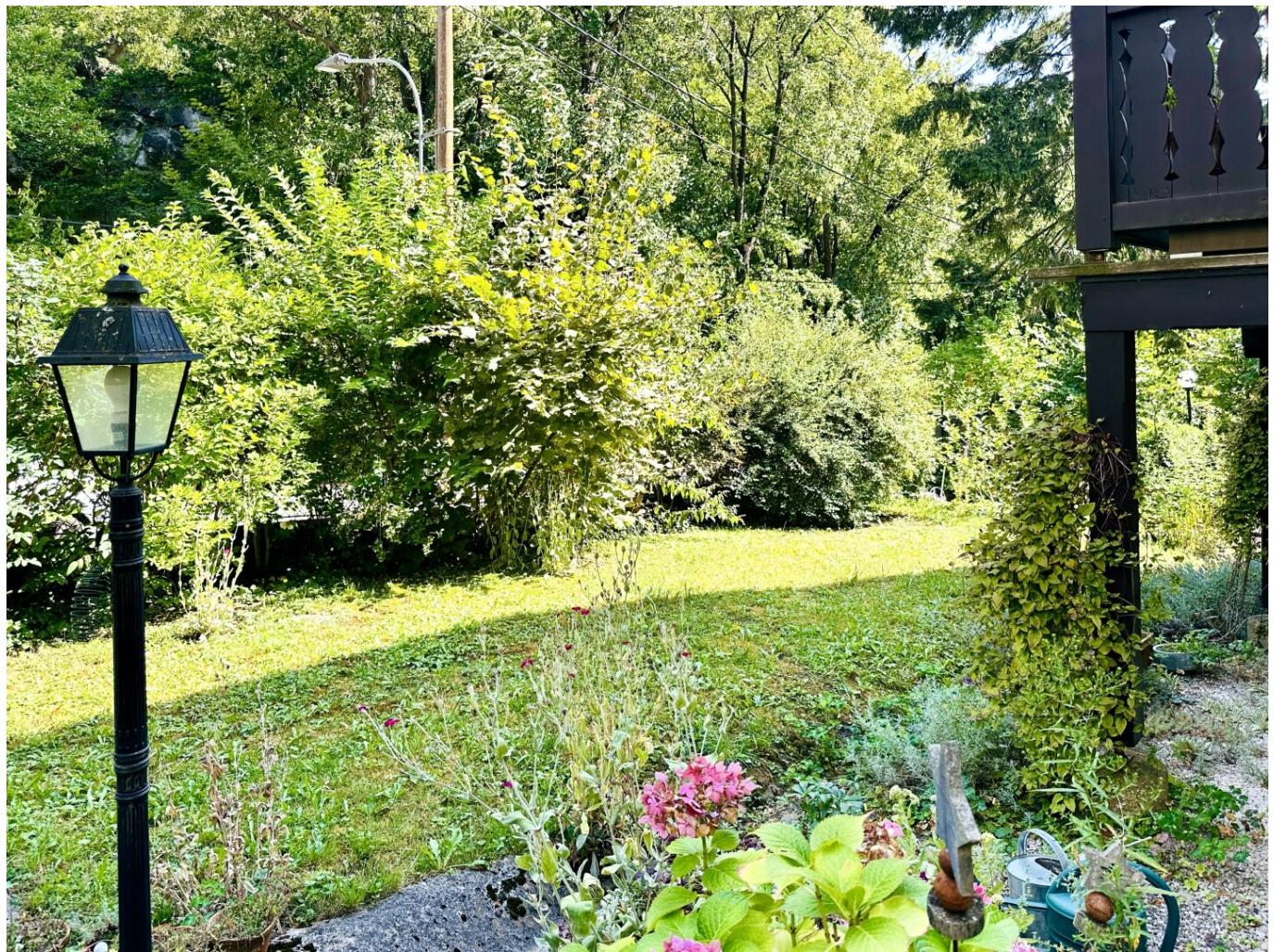


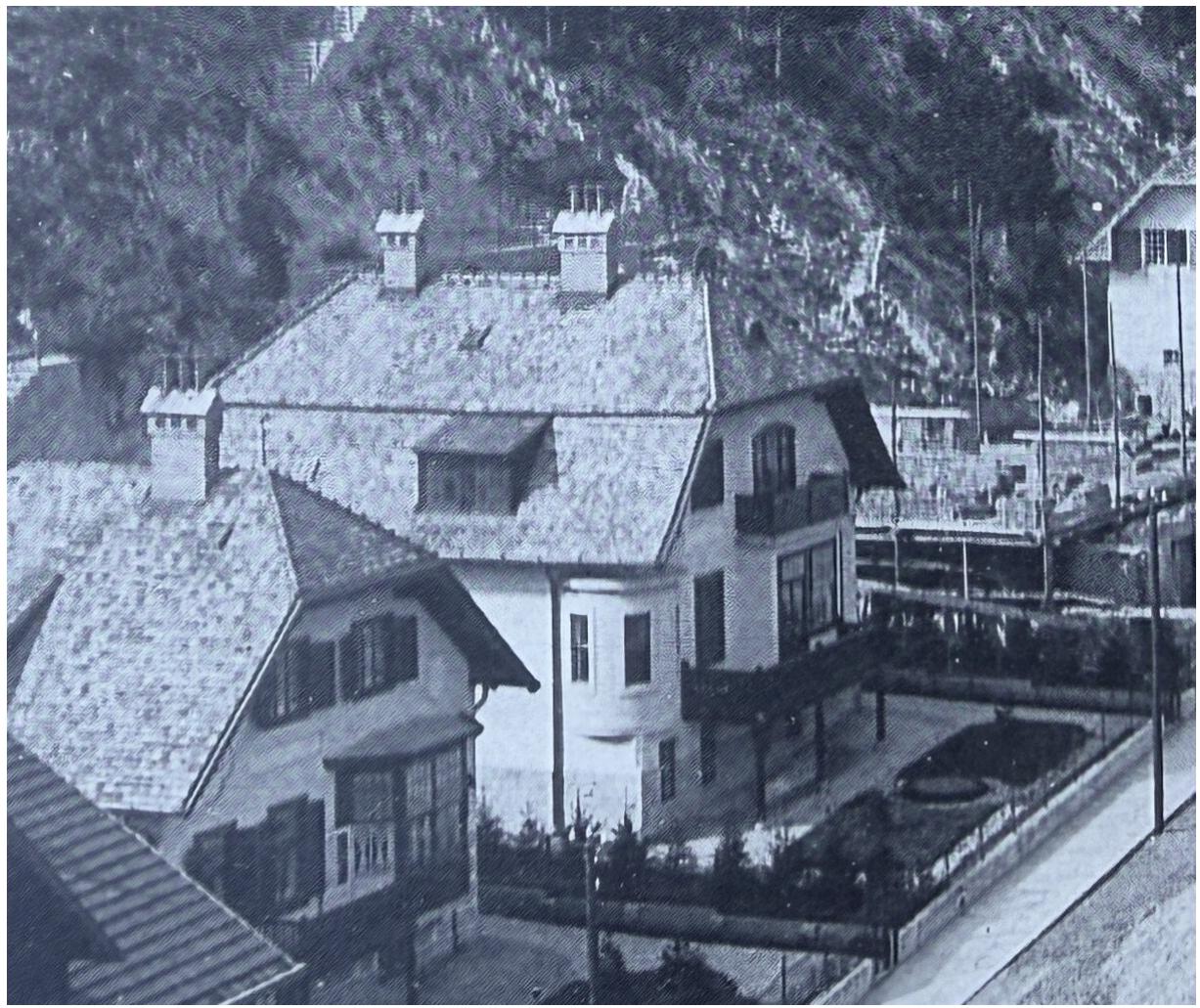


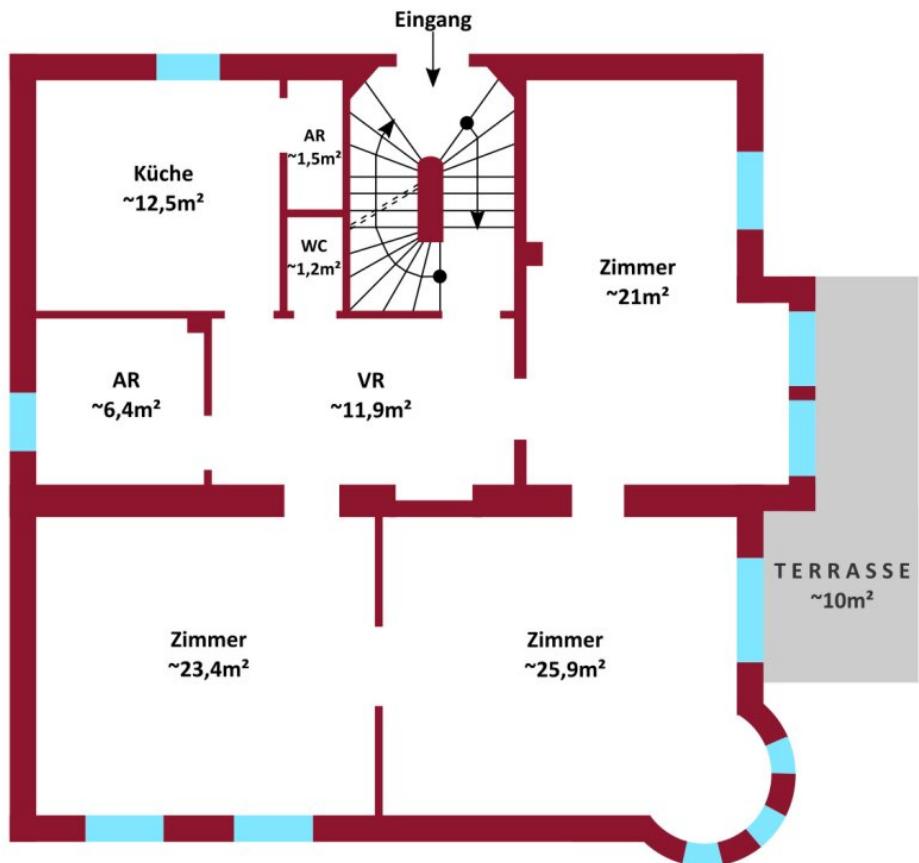


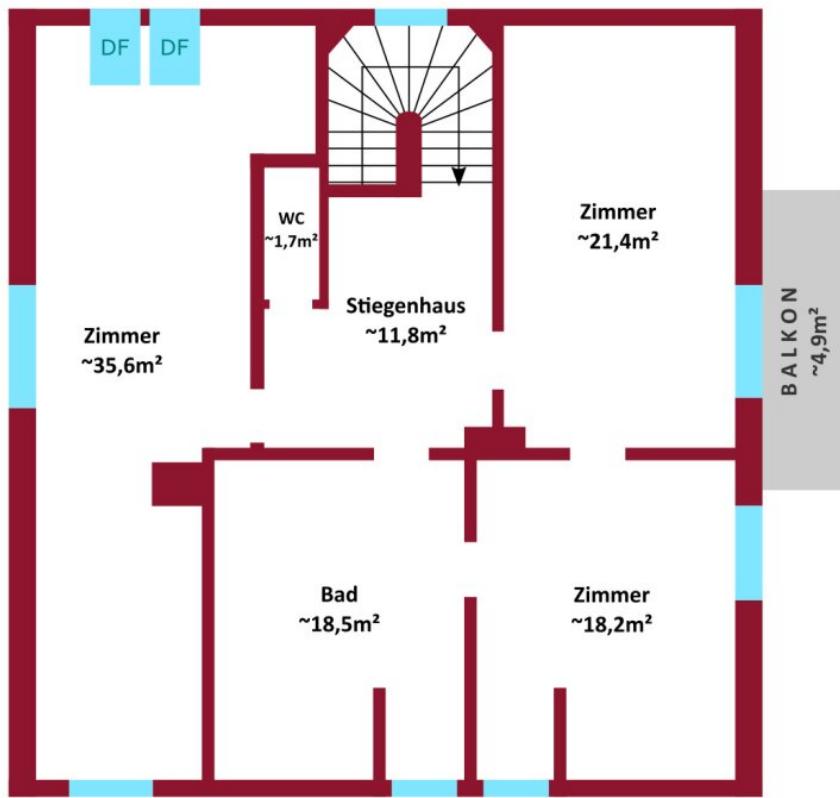


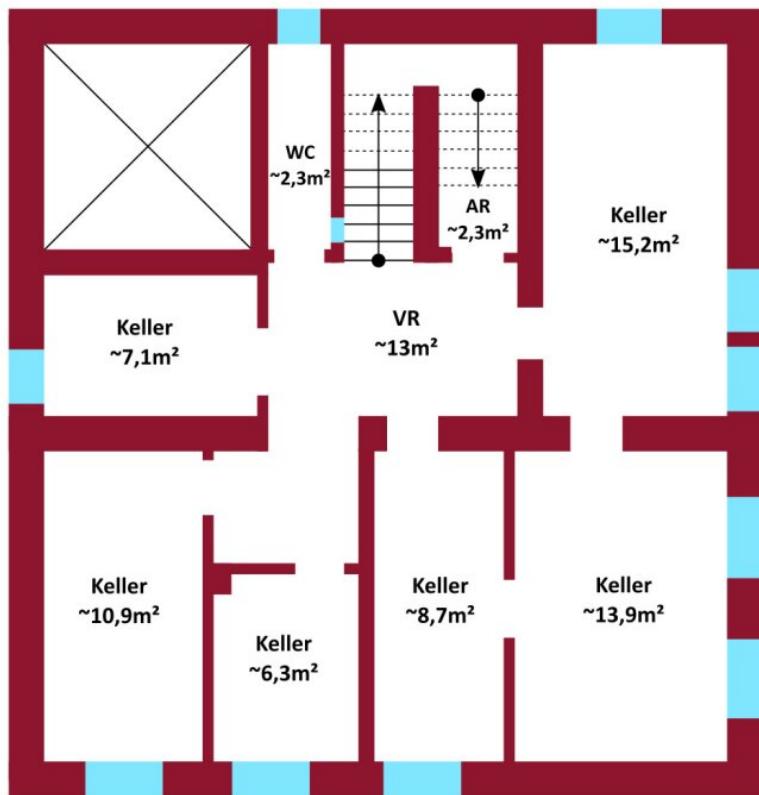












## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der charmantesten Städte Niederösterreichs – Baden bei Wien. Diese beeindruckende, vollrenovierte Villa aus 1910 bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von über 200 m<sup>2</sup>, sondern auch den perfekten Rückzugsort für die ganze Familie. Die herrliche Ruhelage in einer Sackgasse am Waldrand und die Fußnähe zur Badener Altstadt machen das Wohnen hier besonders attraktiv.

Mit sechs großen, lichtdurchfluteten Zimmern plus zwei Räumen im Souterrain, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten (bisher dienten sie als Büroräume und Gym), erleben Sie hier modernes Wohnen in historischer Umgebung. In dieser elitären Villenlage wechselt nur selten eine Immobilie ihren Besitzer.

Die beiden Balkone nach Osten und die einladende Terrasse (über einige Stiegen zu erreichen) sind ideale Orte, um die Sonne zu genießen oder einfach nur den Blick auf die Umgebung schweifen zu lassen. Ob beim gemeinsamen Frühstück im Freien oder beim gemütlichen Abendessen mit Freunden – hier wird jede Stunde zum Erlebnis. Da der Garten erhöht liegt, ist der Sitzplatz von einer großartigen Ruhe gekrönt und Sie genießen die herrliche Aussicht zum gegenüber liegenden Felsenweg, der sich am Rande des Badener Kurparks befindet.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung und Größe, sondern auch durch ihre durchdachten Details: Historische Elemente wurden hochwertig restauriert und vor einigen Jahren mit moderner Technik ergänzt.

Mit zwei WCs und zwei Badezimmern (Badewanne, Dusche) ist der Komfort für Ihre Familie garantiert. Die Garage und ein zusätzlicher Stellplatz bieten ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug und sorgen für eine stressfreie tägliche Nutzung.

In Baden finden Sie und Ihre Lieben alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, das Landesklinikum Baden, die Volksschule, eine Vielzahl an höheren Schulen, Kindergärten, Supermärkte uvm. Eine Bäckerei, die Römertherme mit dem angeschlossenen Fitnesscenter, mehrere Ärzte und das Strandbad sind nur wenige Gehminuten entfernt. Der Genussmarkt und der Grüne Markt versorgen Sie mit regionalen Schmankerln genauso wie mit internationalen Köstlichkeiten. Die vielen Veranstaltungen im Badener Stadtzentrum haben die Kurstadt weithin bekannt gemacht und machen Baden so beliebt bei Alt und Jung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Ein Bus (Haltestelle 1 min entfernt) bringt Sie direkt in die Innenstadt (Josefsplatz) oder zum Bahnhof der Südbahn, mit der Sie die schnellste Verbindung nach Wien oder Bad Vöslau erreichen.

Die Shopping City Süd und Wien-Meidling sowie die Wiener Innenstadt erreichen Sie auch bequem mit der Badner Bahn, die ebenfalls eine regelmäßige und schnelle Verbindung bietet.

Die angrenzenden Gemeinden sind auch mit mehreren Buslinien zu erreichen.

Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnkomfort und der charmanten Umgebung Badens verzaubern!

Diese Villa ist durch die einzigartige Grünruhelage ein Rückzugsort, der Ihnen Raum für Entfaltung und Inspiration bietet.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Villa persönlich und übermitte Ihnen noch weitere Informationen.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

**Mail:** [wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at](mailto:wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at)

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

## **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

## **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap