

**NEUER Preis! Villenartiger Rohdiamant sucht Liebhaber!
Großes Grundstück mit Altbaumbestand!**



Objektnummer: 4748

Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1928
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	155,00 m ²
Nutzfläche:	193,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	779,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 295,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,47
Kaufpreis:	645.000,00 €
Betriebskosten:	191,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Klaus Sommerer

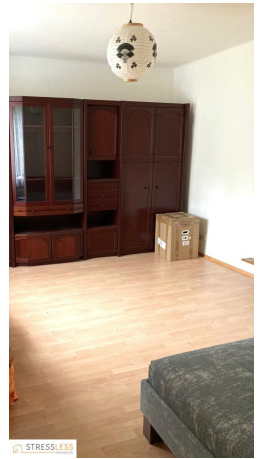
STRESSLESS Immobilien GmbH
Lebzeltergasse 4
2100 Korneuburg

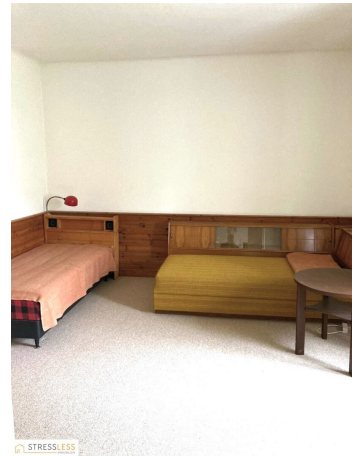
T +43 699 13193000
H +43 699 13193000

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



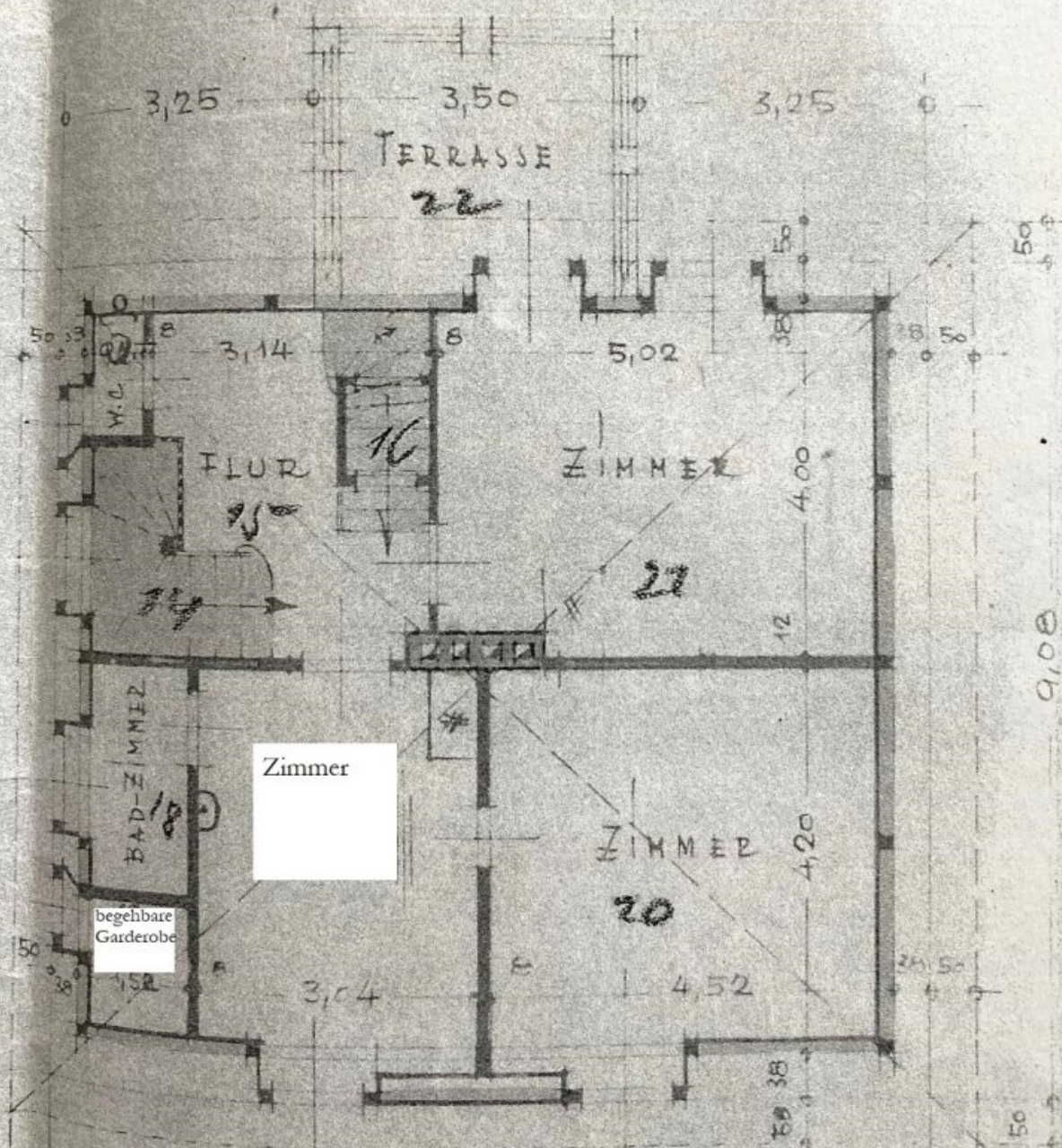








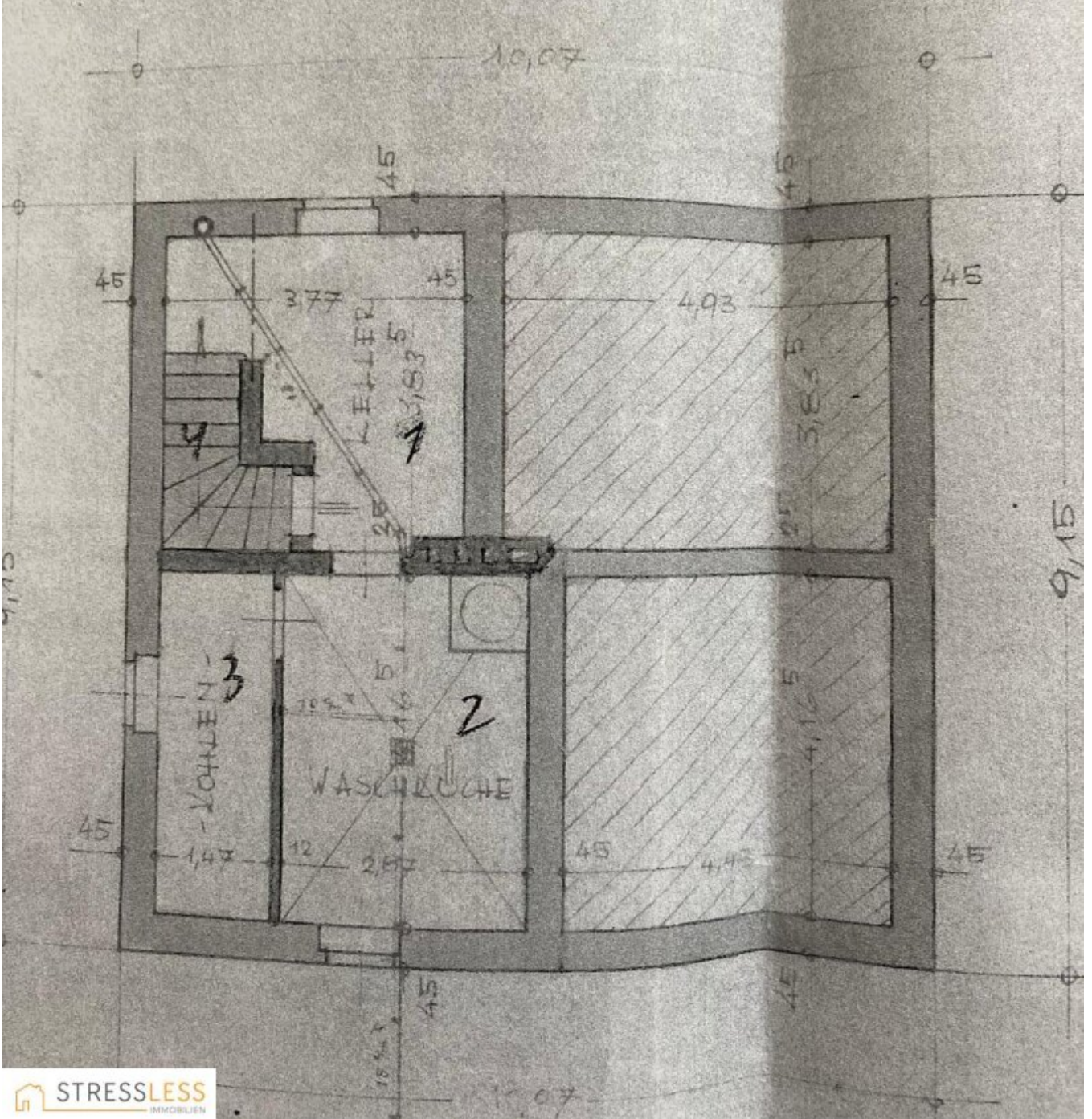
MANSARD-GESCHOSS



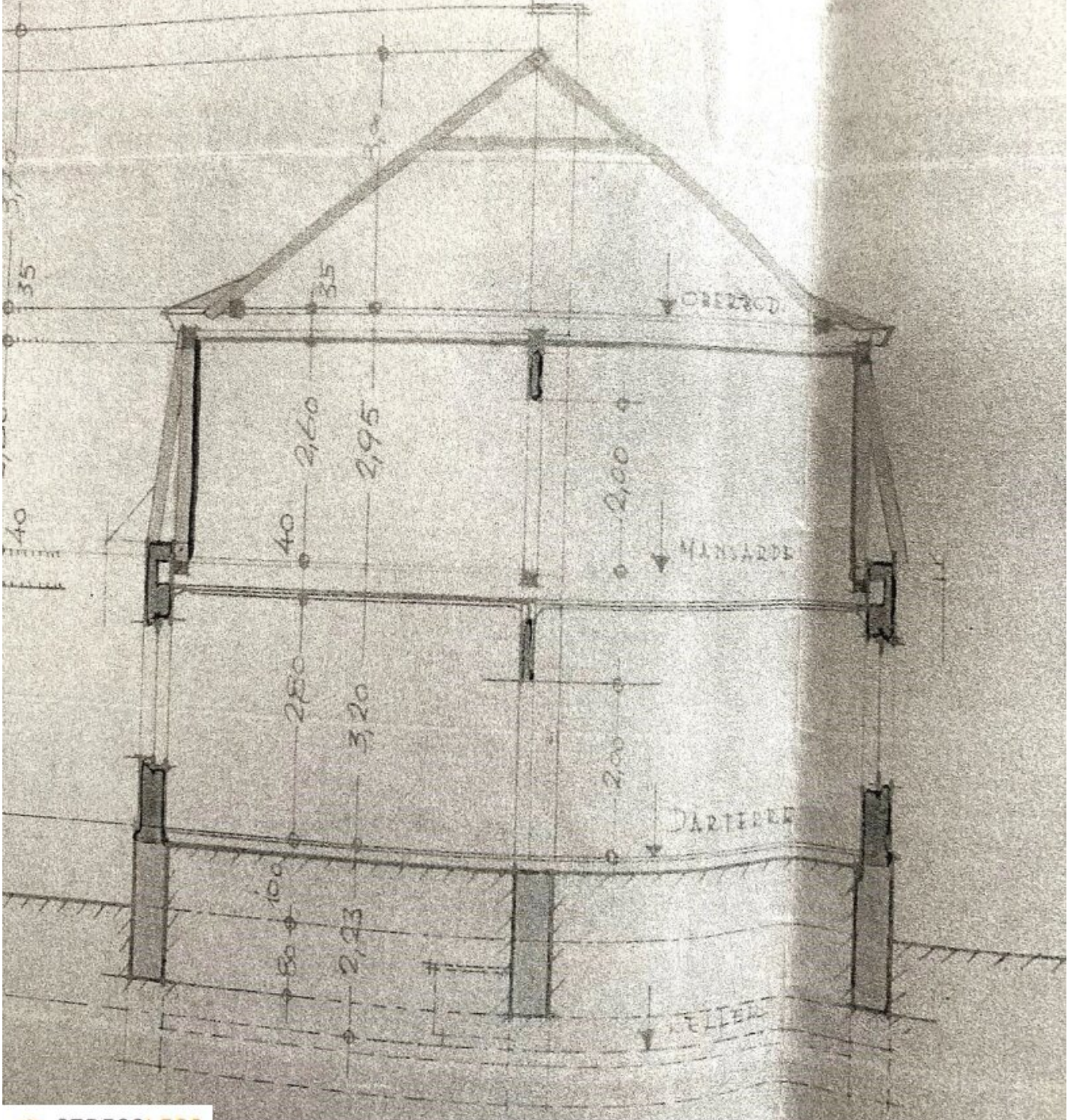
Zimmer

begehbare Garderobe

- KELLER - PLAN -



- SCHNITT A-B -



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine rund 100 Jahre alte Villa, die mit ihrem Charme begeistert. Das Objekt ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch eine außergewöhnliche Grundlage für Liebhaber klassischer Bauten, die ein einzigartiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die den Wert historischer Substanz erkennen und das Potenzial eines echten Schmuckstücks zu schätzen wissen. Mit entsprechendem Einsatz und Kreativität kann hier ein repräsentatives Anwesen entstehen.

Dieses rund 100 Jahre alte, teilunterkellerte Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 920 m² und bietet auf etwa 193 m² Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über eine kleine Treppe auf die verglaste Terrasse mit Zugang zum Vorzimmer. Von hier aus erreichen Sie die Veranda, ein Büro, das Esszimmer, ein WC, den Keller sowie den Aufgang ins Obergeschoss. Das Esszimmer führt weiter in ein Gästezimmer und die Küche, die über eine kleine Dusche verfügt.

Das Obergeschoss umfasst ein Vorzimmer, drei Zimmer, ein Badezimmer sowie eine Terrasse mit Blick in den Garten.

Der Keller bietet drei Räume, darunter den ehemaligen Kohlenraum und den Heizraum, in dem 2011 eine neue Gasterme installiert wurde.

In den 1980er- und 1990er-Jahren wurden bereits einige Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, darunter der Austausch der Fenster, die Erneuerung des Daches sowie eine Fassadendämmung (7 cm).

Das Haus eignet sich ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Mit handwerklichem Geschick und Kreativität lässt sich hier ein einzigartiges Zuhause schaffen, das den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort verbindet.

Für Rückfragen bzw. Besichtigung vor Ort steht Ihnen Herr Klaus Sommerer unter 0699 - 13193000 (ks@stressless-immobilien.at) gern zu Verfügung.

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://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://stressless-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Eine Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap