Bestandsfreie Villa



Objektnummer: 4337

Eine Immobilie von Funk Immobilien



Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Alter:

Nutzfläche:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus - Villa Österreich 2500 Baden

1915 Altbau

911,97 m²

D 140,30 kWh / m² * a

3,69

2.990.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG Liechtensteinstraße 22-22a/1/5 1090 Wien

T +43 1 533 46 44-1 H +43 664 88 73 99 35 F +43 1 533 46 44-4

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





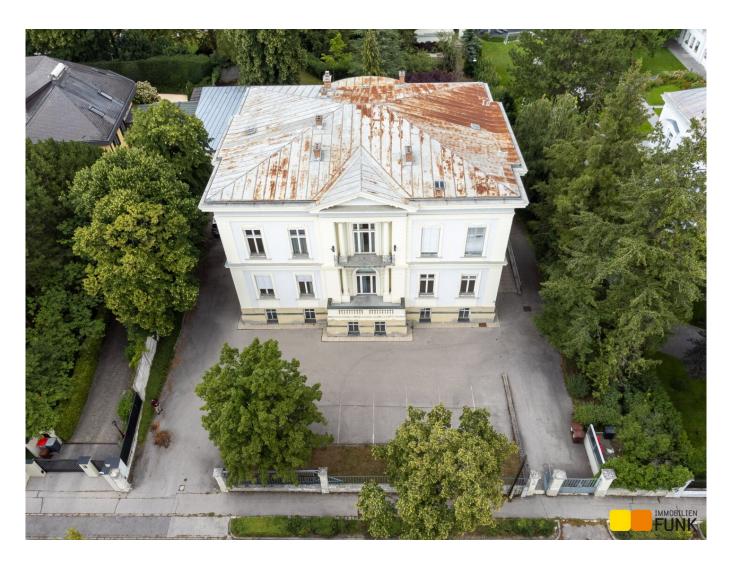


























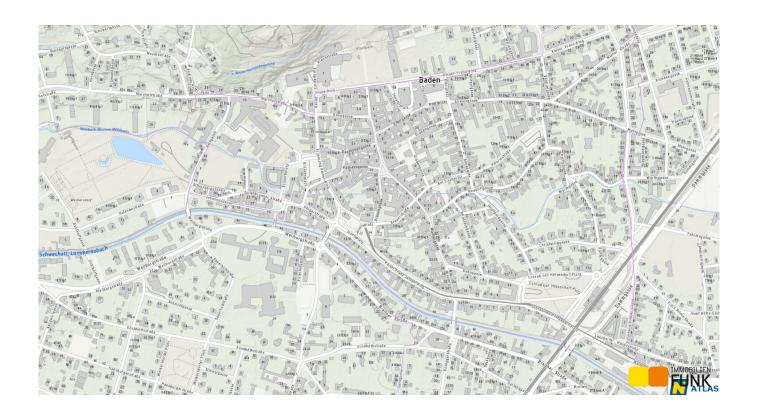




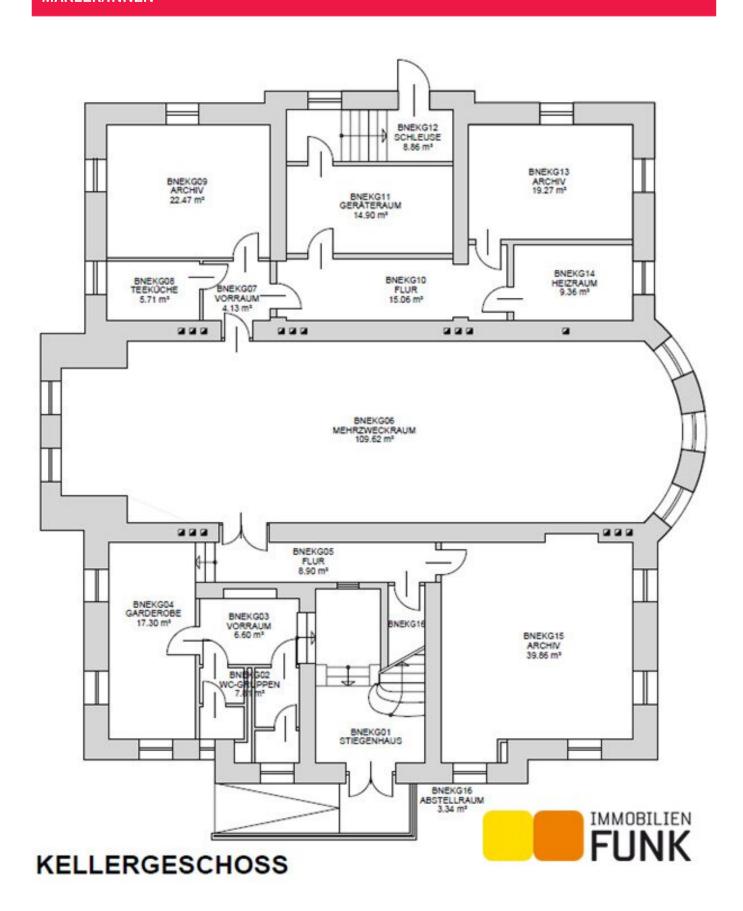




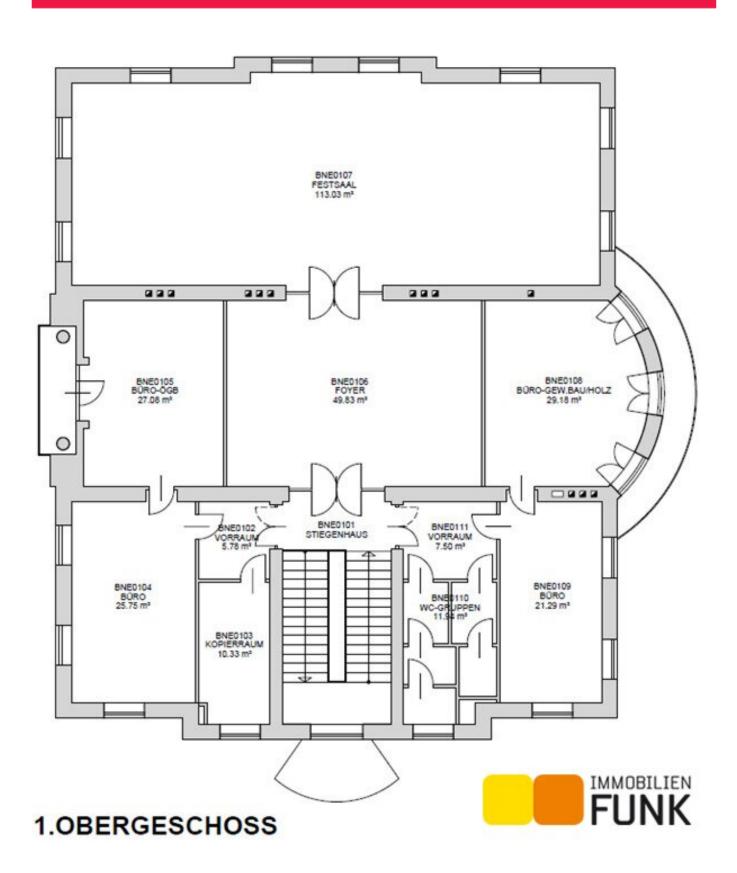




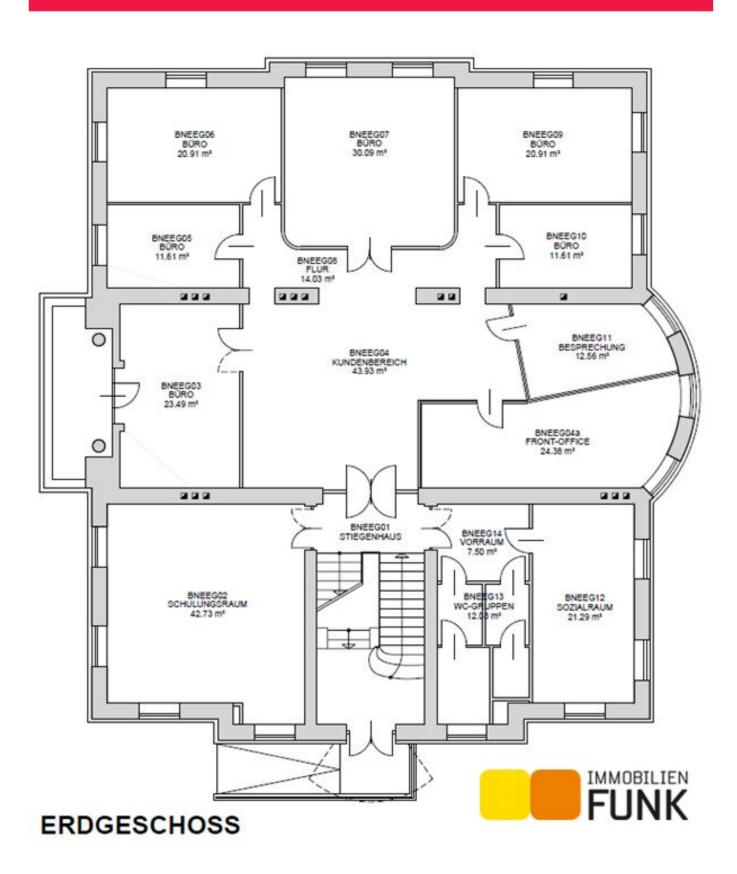














Objektbeschreibung

Die Immobilie

Eine Rarität, wie sie nur selten auf dem Immobilienmarkt zu finden ist. Eine bestandsfreie Villa in bester Badener Wohnlage, auf einem wunderbaren, parkähnlichen Grundstück, gelangt im Rahmen eines zweistufigen Bieterverfahrens zum Verkauf. Die Liegenschaft befindet sich im Stadtzentrum von Baden, etwas mehr als 500 m vom Josefsplatz und der Fußgängerzone entfernt. Das ursprünglich als Wohnhaus konzipierte Villengebäude wurde die letzten Jahre als Büro verwendet und verfügt über ein Gartenhaus im rückwärtigen und eine großzügig dimensionierte Garage im seitlichen Grundstücksbereich.

Das Grundstück, auf dem sich das wunderbare, 3-geschossige Haus befindet, ist ca. 3.006 m² groß. Die Nutzfläche der Villa von etwa 911,97 m² teilt sich auf wie folgt:

• im Kellergeschoss: ca. 293,19 m²

• im Erdgeschoss: ca. 317,07 m²

• im 1. Obergeschoss: ca. 301,71 m².

Die Nutzfläche des zu sanierenden Gartenhauses beträgt ca. 107,52 m², jene des Garagengebäudes etwa 136,70 m²

Die Villa selbst wurde gemäß §2 Abs 1 Z1 Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt, da der aktuelle Eigentümer eine Körperschaft öffentlichen Rechts ist. Sollte die Liegenschaft an einen Dritten, also eine Körperschaft des Privatrechtes oder natürliche Person veräußert werden, gibt es Annahmen, dass der Denkmalschutz für die Villa aufgehoben werden könnte und es dann durch den aktuell verordneten Denkmalschutz für die Villa nicht zu einer Beeinträchtigung der (künftigen) Nutzung der Liegenschaft kommen wird.

Infrastruktur und Umgebung

Die Bezirkshauptstadt Baden, im sogenannten "Speckgürtel" Wiens, der die einkommensstarken und bildungsaffinen Regionen rund um die Bundeshauptstadt bezeichnet, liegt etwa 25 km von der Stadtgrenze und ca. 38 km vom Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) entfernt. Die Liegenschaft Elisabethstraße 38 befindet sich etwa 550 m vom Josefsplatz und dem Zugang zur Fußgängerzone mit einem umfassenden Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Apotheke, entfernt. Die nächstgelegenen Supermärkte (Spar,



Penny) befinden sich in Gehweite.

Baden trägt wohl zu Recht die Bezeichnung "Schulstadt". Es sind u.a. zwei Bundes- und Bundesrealgymnasien, Handelsschule und Handelsakademie, HTL, HBLA f- wirtschaftliche Berufe, Bundesinstitut für Sozialpädagogik sowie eine Vielzahl an öffentlichen und privaten Volksschulen und Kindergärten angesiedelt.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein. Über den Bahnhof Baden (mit Park & Ride Anlage) ist Baden etwa durch die Züge S1, S2, S3, S4 und unterschiedliche R und REX-Linien sehr gut angebunden. Insgesamt verkehren 4 Stadtbuslinien innerstädtisch und nicht weniger als 26 regionale Buslinien vernetzten Baden mit dem Umland.

Die Anbindung für den Individualverkehr ist durch die Auffahrt auf die nur 4 km entfernte Auf-Abfahrt "Baden" der A2 Südautobahn und über die Bundesstraßen 17 und 210 ausgezeichnet.

Das Bieterverfahren

Die Vermittlung erfolgt im Rahmen eines zweistufigen Bieterverfahrens, das von Schramm Öhler Rechtsanwälte GmbH im Auftrag der Verkäuferin durchgeführt wird. Anbote, die unter dem Mindestkaufpreis liegen, werden nicht berücksichtigt.

Alle Details zur Liegenschaft erfahren Sie von Immobilien Funk, Georg Flödl, MA MRICS und Walter Mitterstöger, MA.

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://funk.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk. success in real estate



Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Höhere Schule <9.000m Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.500m Straßenbahn <500m Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

