Traumhafte Villa in Baden: ca. 800 m² Grundstück, zentrumsnah, 200 m² mit erheblichem Ausbaupotenzial!



Objektnummer: 1623/62

Eine Immobilie von SFP Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	65,13 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	550,00 m²
Keller:	42,33 m²
Heizwärmebedarf:	E 175,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	998.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.817,04 €
Betriebskosten:	58,25 €
Heizkosten:	380,00 €
USt.:	49,65 €

Provisionsangabe:

35.928,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

























































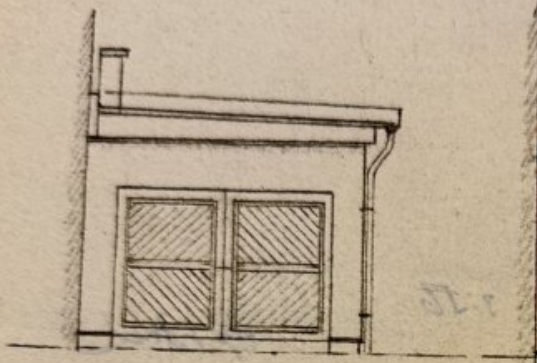




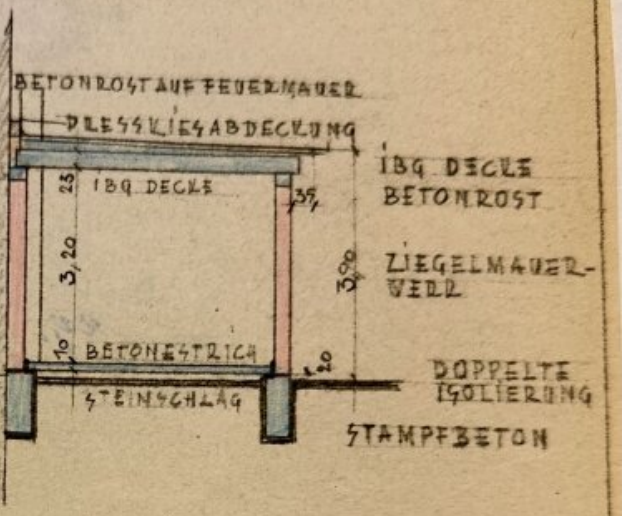


PLAN ZUM BAU EINER WERKSTATT FÜR HERRN JOSEF MEITZ, GLASERMEISTER U. FR. JOHANNA MEITZ AUF DEM GRUNDST. BADEN, METZGASSE Nº 8, M = 1:100

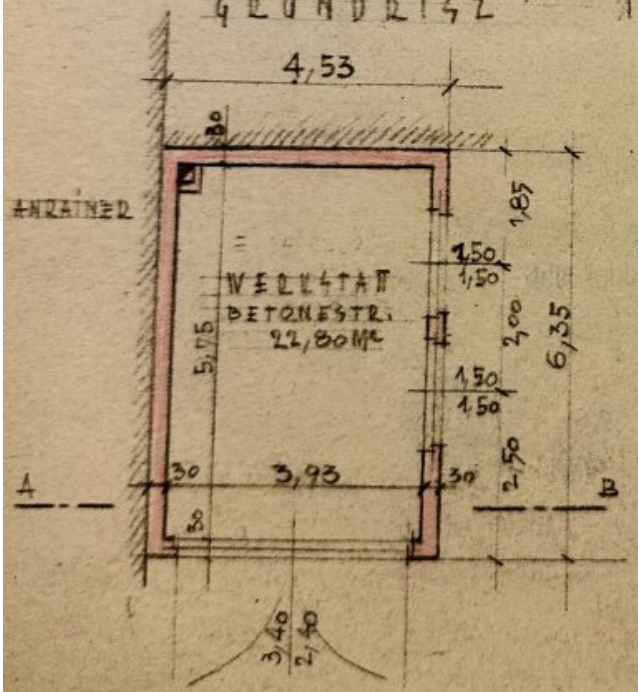
ANSICHT



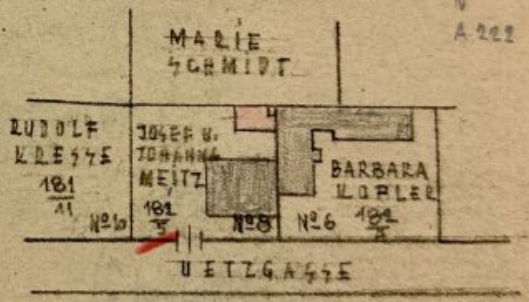
SCHNITT A-B



GRUNDRISS



SITUATION 1:1000



A 202

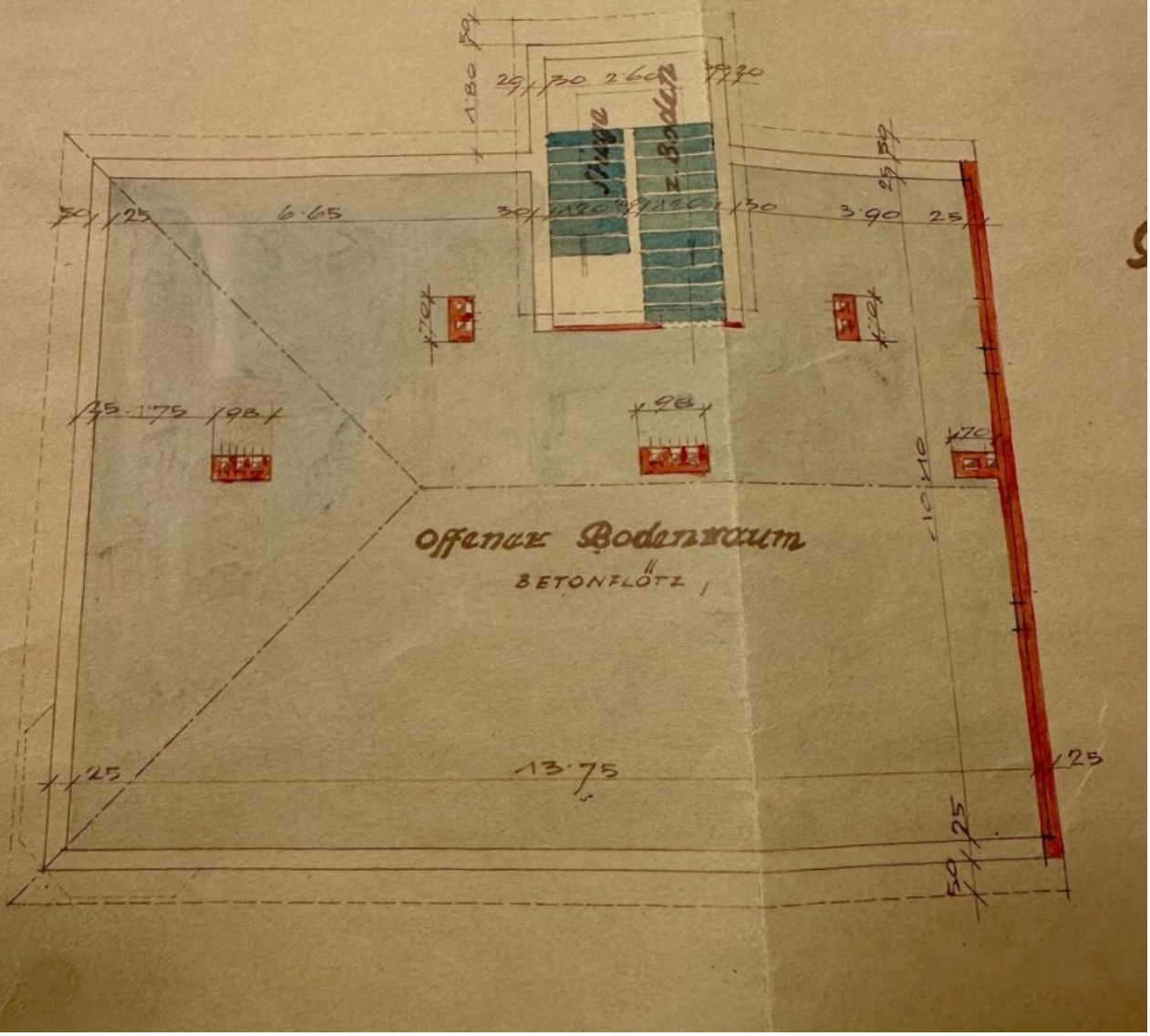
Baumeister
ROBERT SCHMIDTs Witwe
HOCH-, TIEF- UND EISENBETON-BAU
Baden, Weichselgasse Nr. 9
Telefon 2374 u. 20-8-54

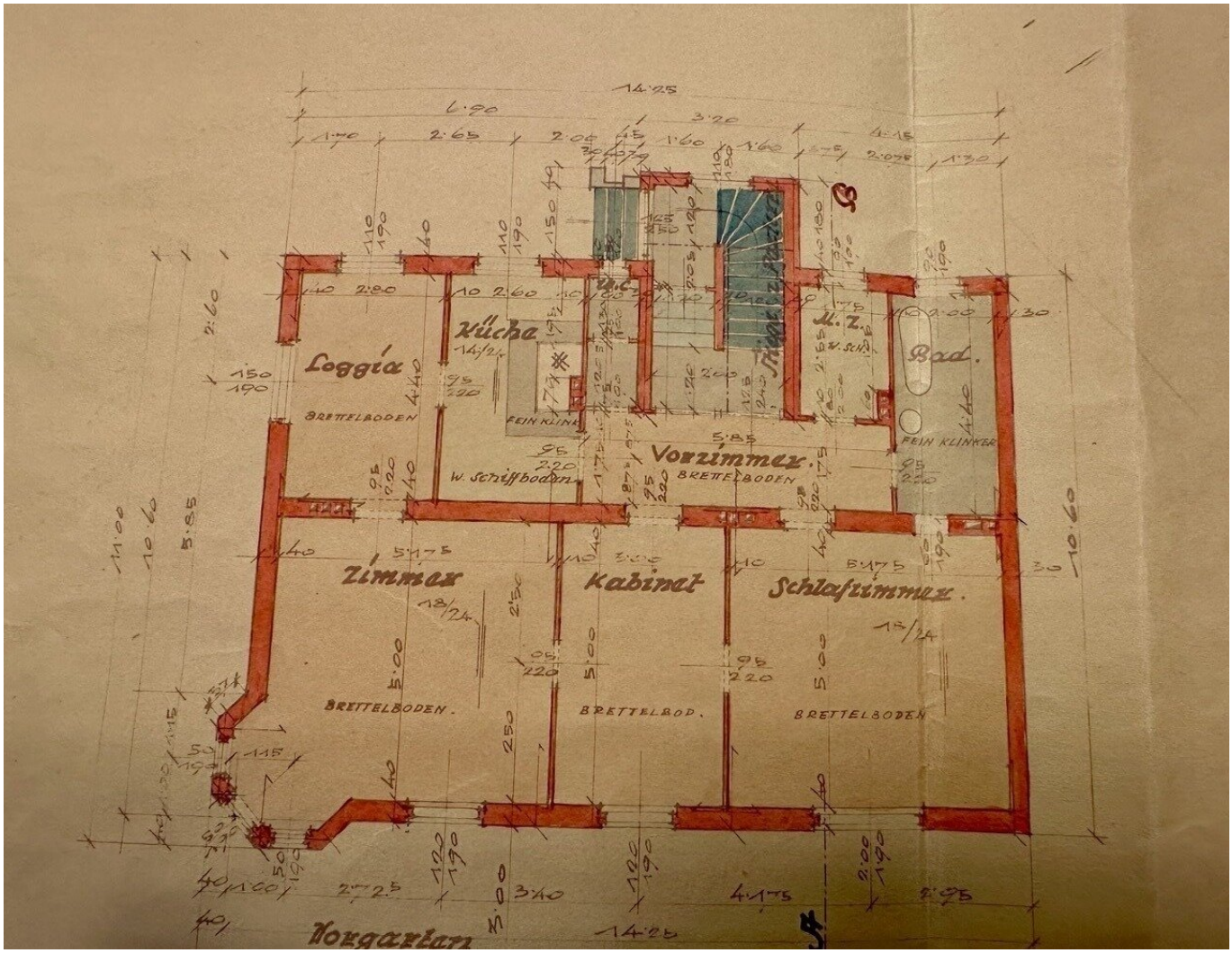
BADEN IM JÄNNER 1956

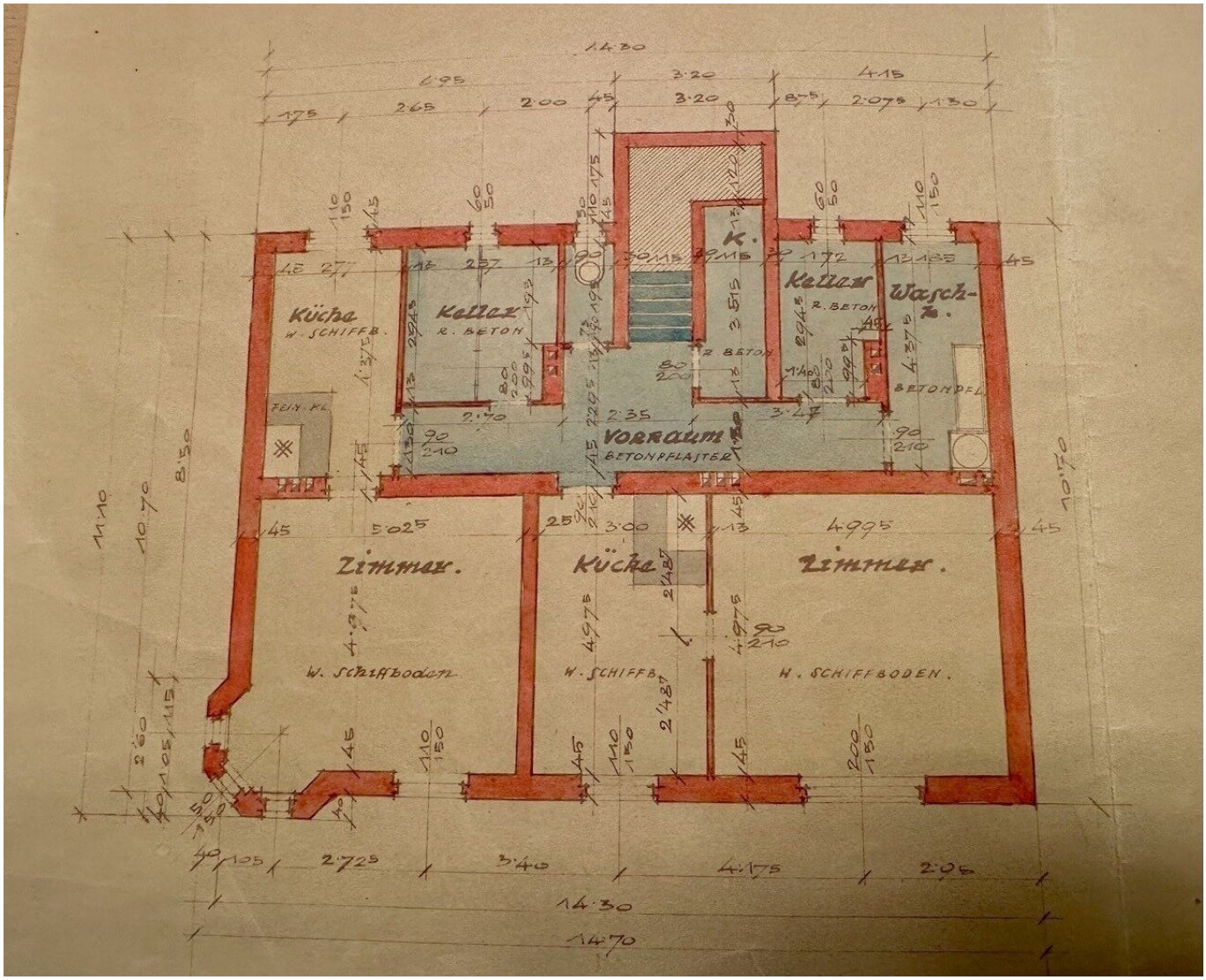
Josef Meitz

Operant: 482
Ueberbaut insgesamt 250 m²

Dachboden.




Loggia
BRETTELBODEN
Küche
FEIN KLINK.
W. Schiffboden
Vorzimmer.
BRETTELBODEN
W.C.
U.Z.
Bad.
FEIN KLINKER
Zimmer
Kabinet
Schlafzimmer.
BRETTELBODEN.
BRETTELBOD.
BRETTELBODEN
Vorgarten


Küche
H. SCHIFFB.
Keller
R. BETON
K.
Keller
R. BETON
Wasch-
k.
BETONBEL.
FEIN. KL.
VORRAUM
BETONPFLASTER
Zimmer.
W. SCHIFFBODEN
Küche
H. SCHIFFB.
Zimmer.
H. SCHIFFBODEN.
14.30
14.70

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer beeindruckenden Villa in der malerischen Stadt Baden, Niederösterreich. Diese exquisite Immobilie besticht nicht nur durch ihre großzügige Fläche von insgesamt ca. 200 m² Wohnfläche, sondern auch durch ihre erstklassige Lage und die liebevolle Pflege, die sie über die Jahre erfahren hat.

Mit 7 lichtdurchfluteten Zimmern bietet dieses Zuhause ausreichend Platz für Ihre Familie und Gäste. Jedes Zimmer erzählt seine eigene Geschichte und lädt dazu ein, individuelle Wohnträume zu verwirklichen. Ob ein stilvolles Arbeitszimmer, ein gemütlicher Rückzugsort oder ein einladendes Gästezimmer – hier finden Sie die perfekte Umgebung für jede Lebenssituation.

Im Erdgeschoß befindet sich aktuell eine lichtdurchflutete Wohnung mit ca. 80 m² sowie Abstellräume und die Waschküche. Das Obergeschoß zeichnet sich durch großzügige, helle Räume und besonders durch einen herrlichen Grünblick aus.

Weiters ist ein ca. 120 m² großer Rohdachboden vorhanden, welcher ohne größeren Aufwand als Wohnfläche genutzt werden könnte. Ein phantastischer Blick über die Stadt wäre hier in jedem Fall garantiert!

Der gepflegte Garten ist ein wahres Highlight dieser Villa. Hier können Sie sich im Freien entspannen, die Natur genießen und unvergessliche Momente mit Familie und Freunden verbringen. Die sanfte Brise und der Blick ins Grüne schaffen eine Oase der Ruhe, während die pulsierende Fußgängerzone von Baden nur ein paar Gehminuten entfernt auf Sie wartet.

Die Villa ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die den Charakter und die Eleganz des Hauses unterstreichen. Fliesen, Parkett und Steinboden vereinen sich harmonisch und schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Die Einbauküche und das Bad bedürfen allerdings einer umfassenden Modernisierung.

Im Jahr 1956 wurde zusätzlich ein Gartenhaus (ca. 23 m²) errichtet, welches mit vielen Fenstern und einem Kamin ausgestattet wurde. Ob Atelier, Gartenhaus oder Wellness-Oase - hier können Sie Ihre persönlichen Träume verwirklichen!

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage sowie zwei Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie stets bequem parken können. Die zentrale Gasheizung und der Kamin im Esszimmer sorgen für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit und schaffen eine behagliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt.

Diese Villa in Baden ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Lebensstil. Hier vereinen sich Komfort, Eleganz und ein Hauch von Luxus.

Lassen Sie sich von der Faszination dieser Villa verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie – ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen und Träume verwirklicht werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.