

**Frühlingshit 2026 (!) Großzügige Villa in Badener Bestlage
am Mitterberg mit prächtigem Garten - zentrumsnahe, eine
echte Rarität (!)**



Objektnummer: 1245

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	288,00 m²
Nutzfläche:	410,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	2.590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilienreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

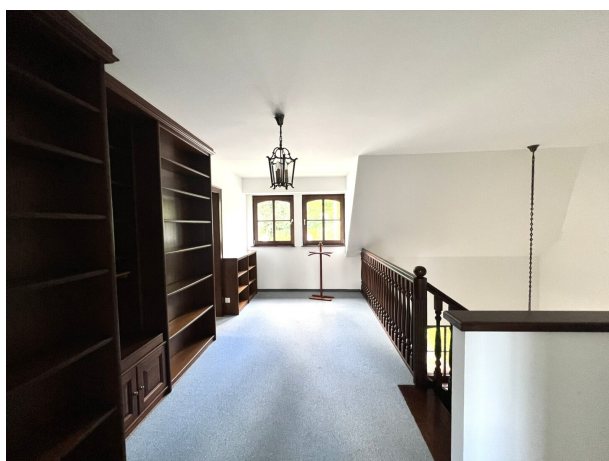
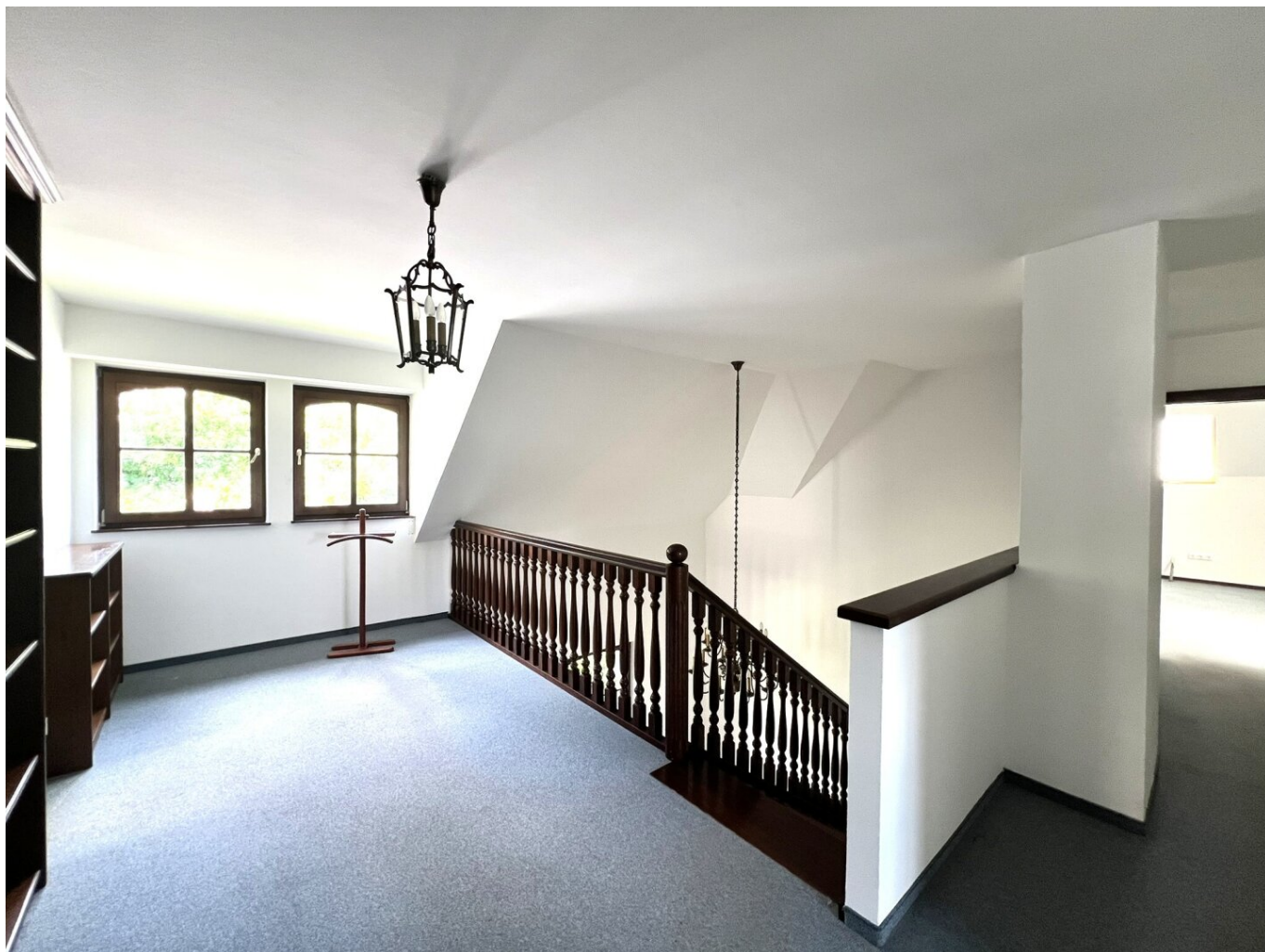
T +43 664 103 36 52







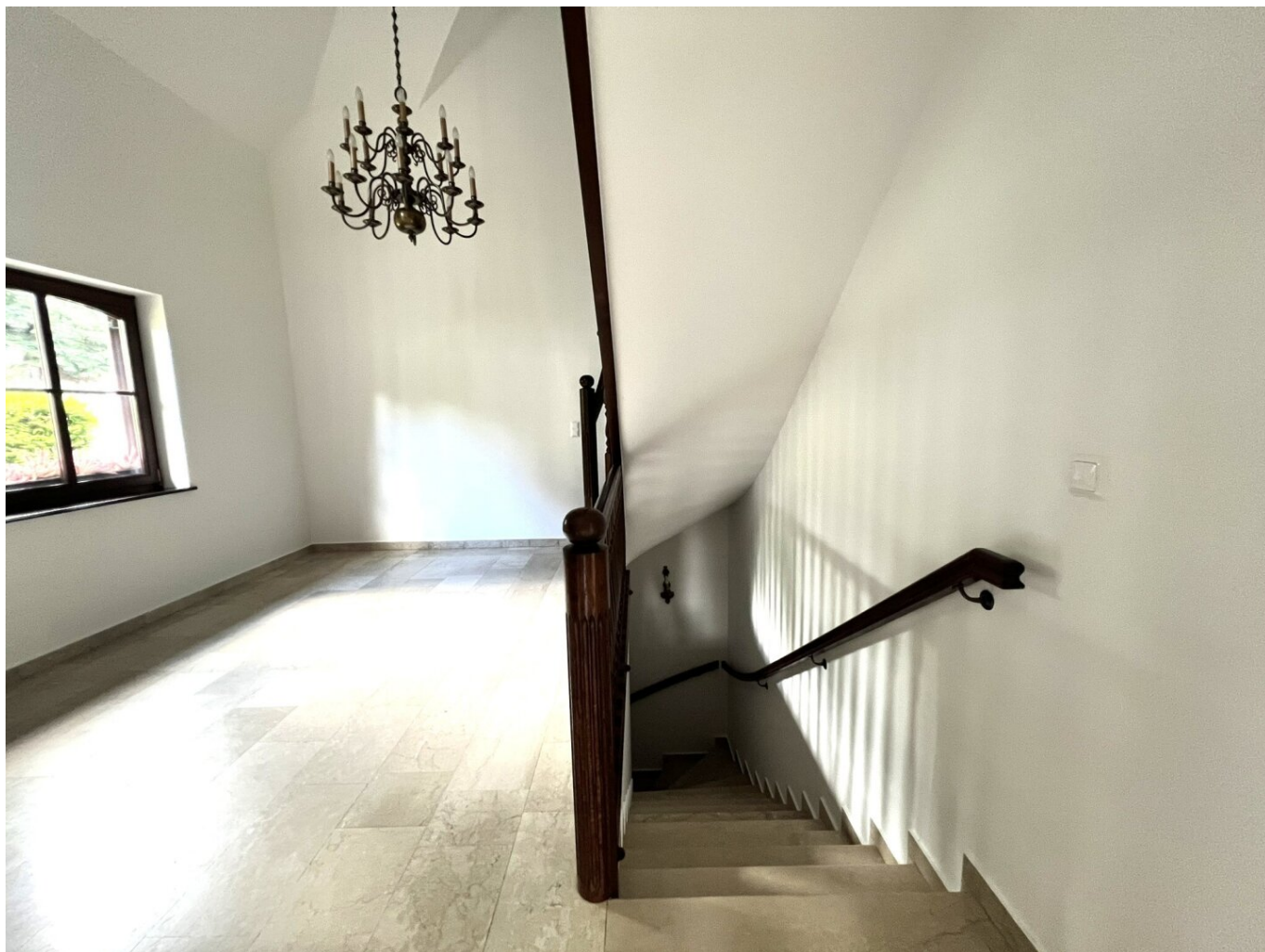


























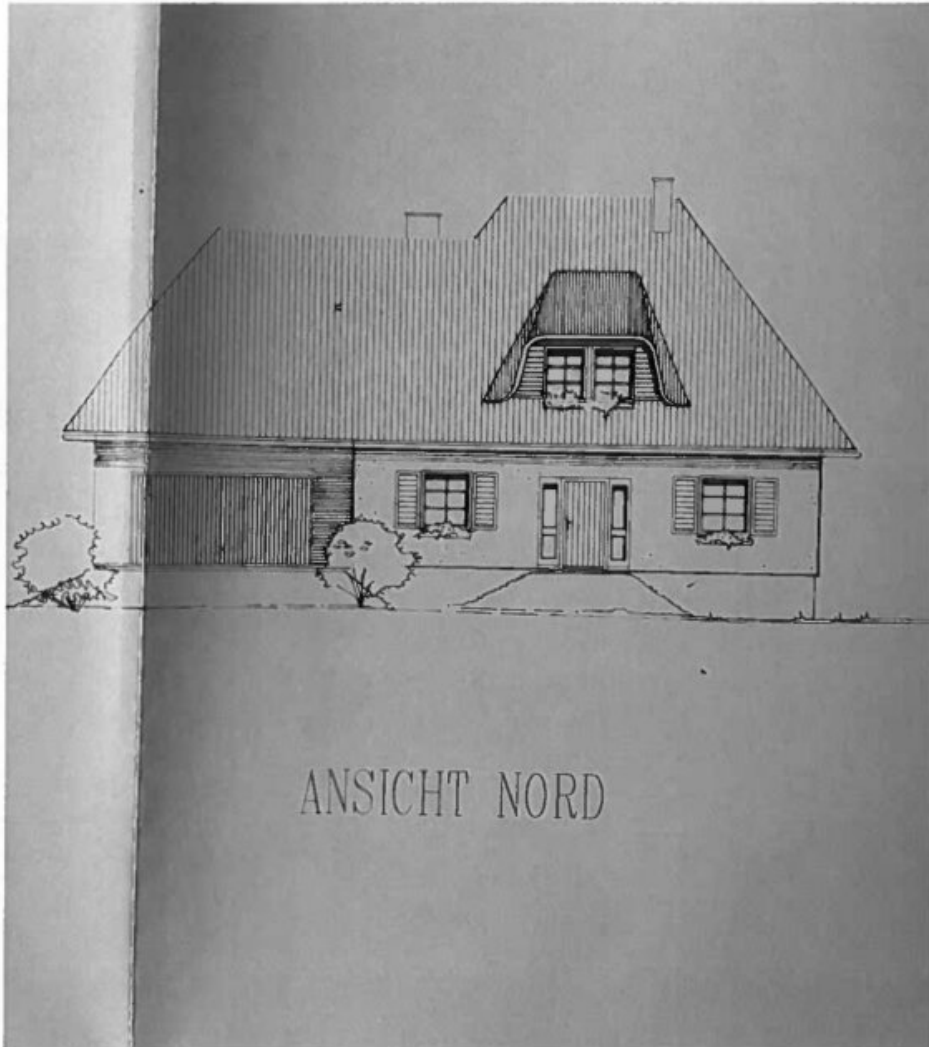




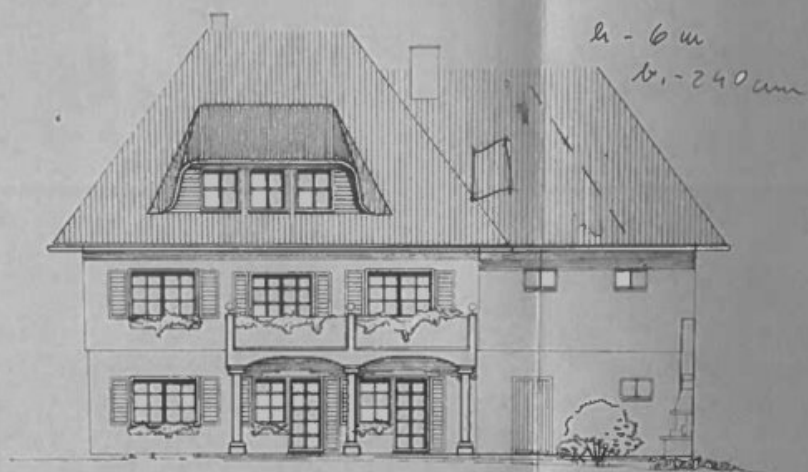






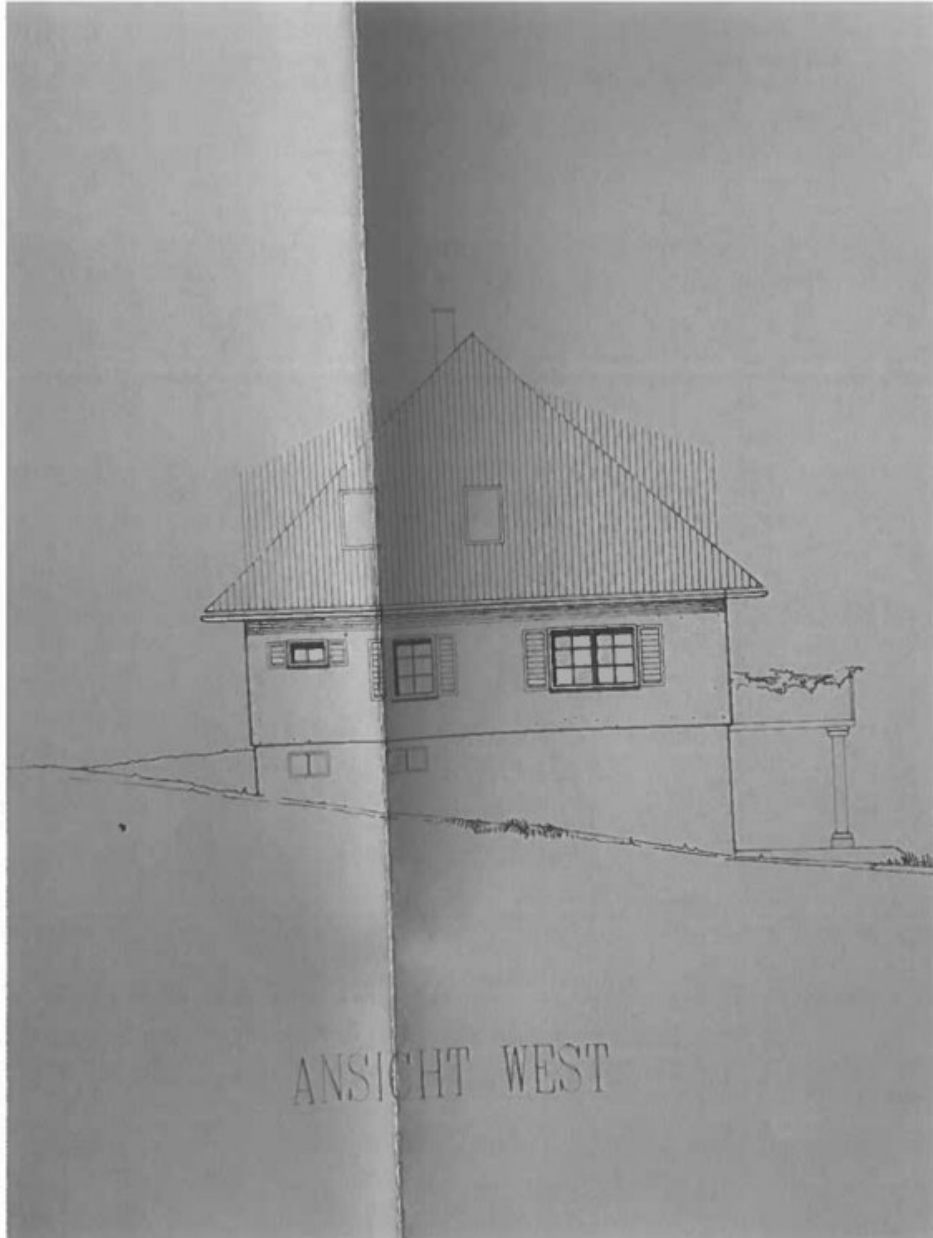


ANSICHT NORD

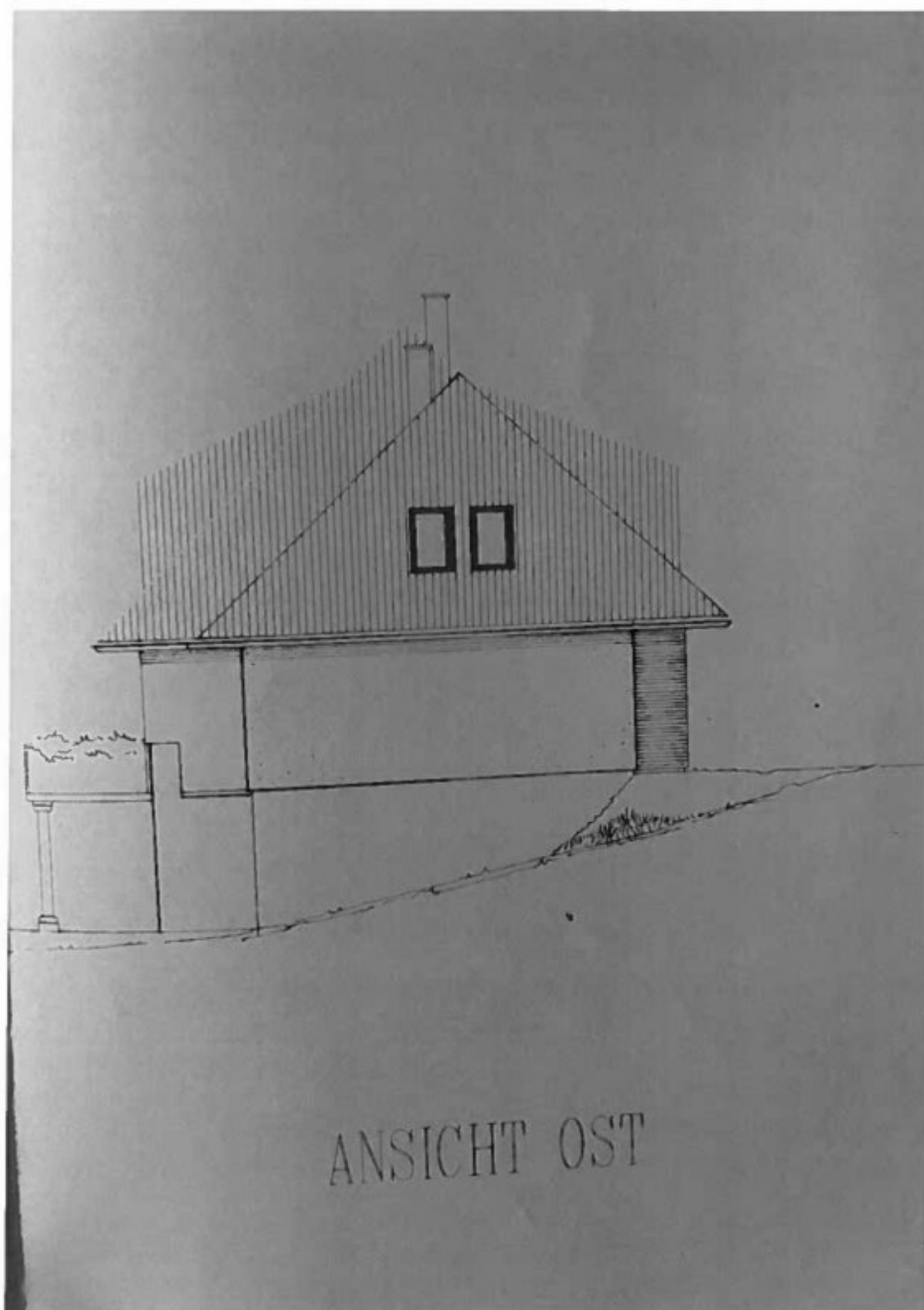


h - 6 m
b - 240 cm

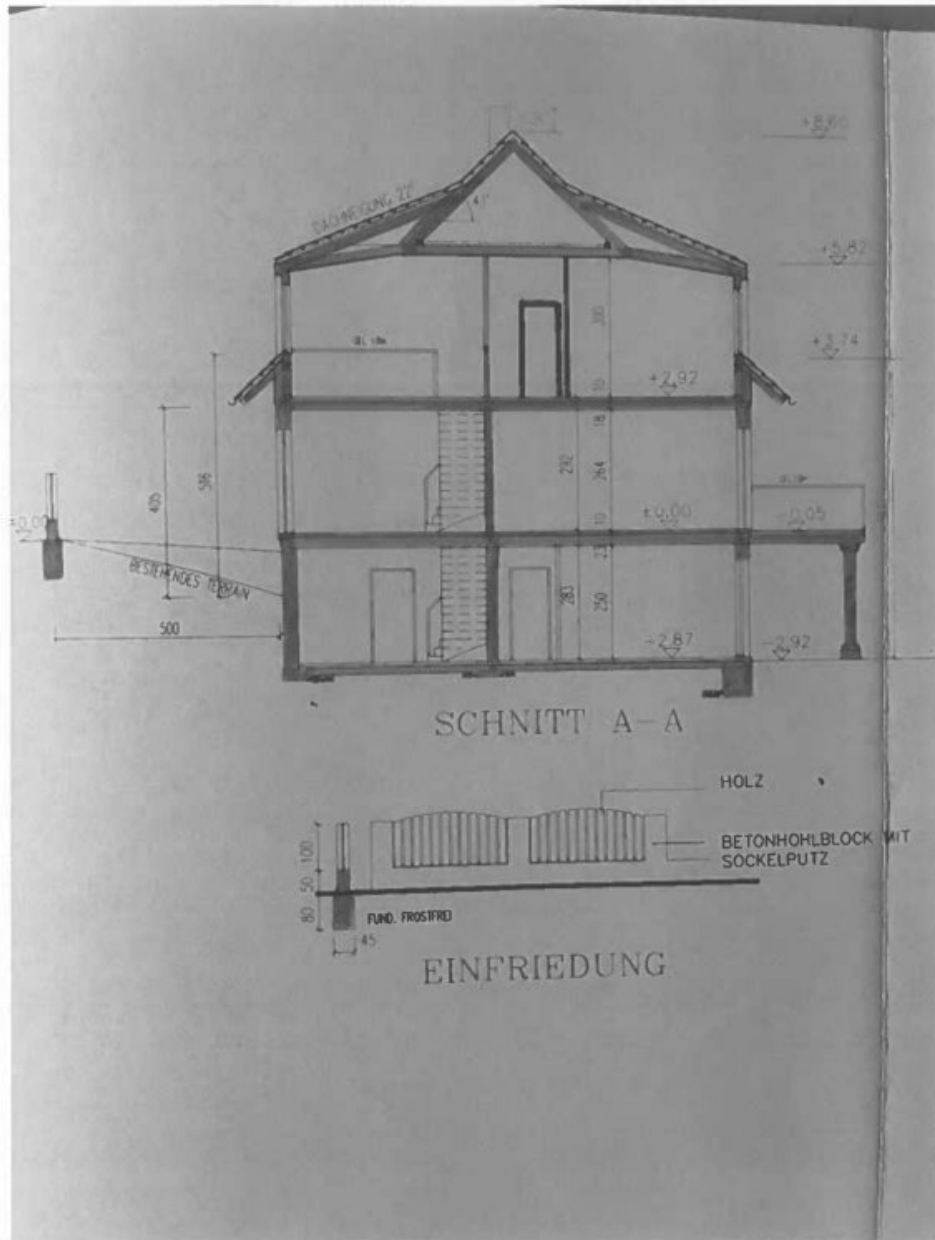
ANSICHT SÜD

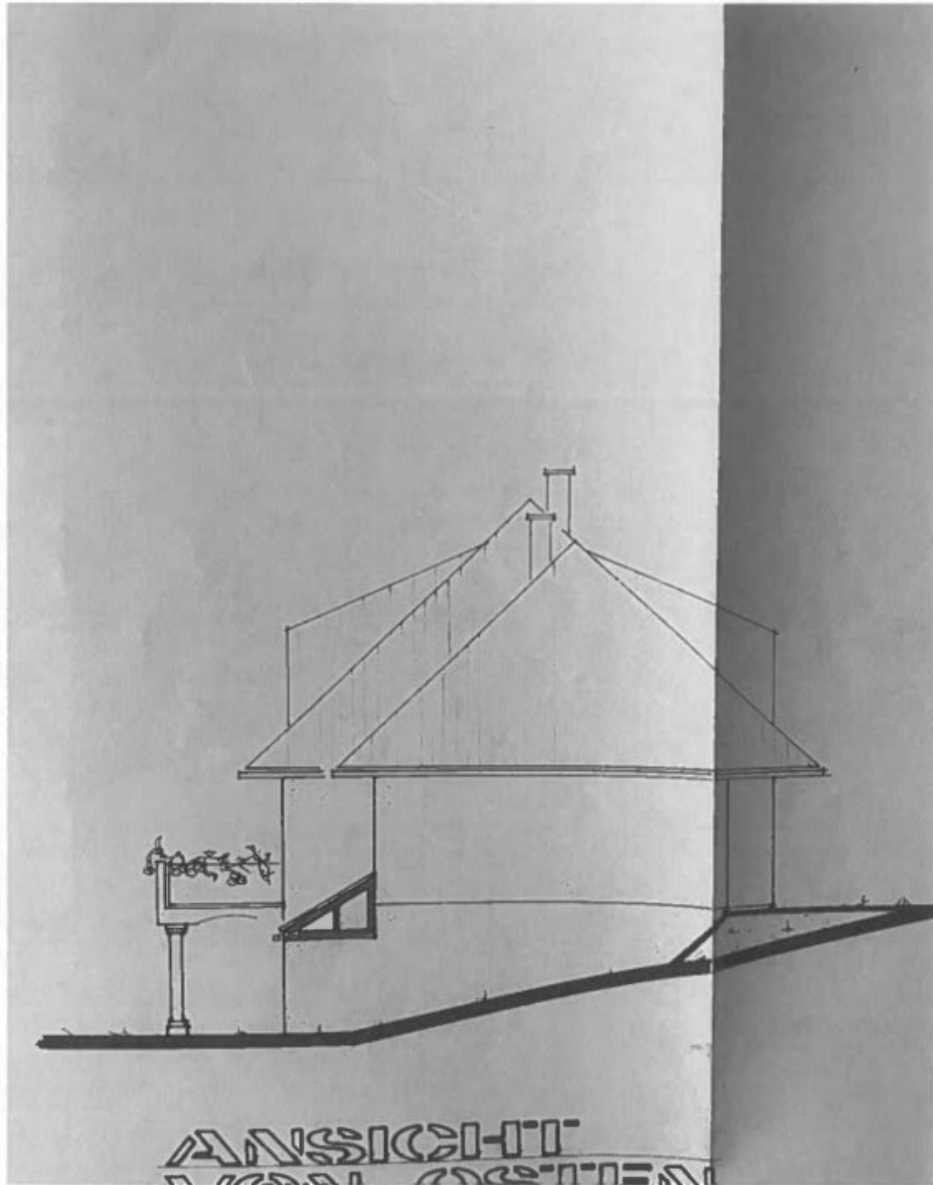


ANSICHT WEST

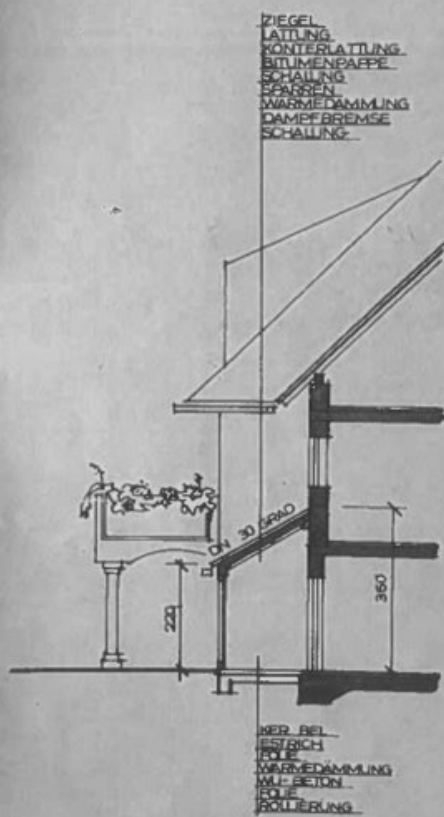


ANSICHT OST



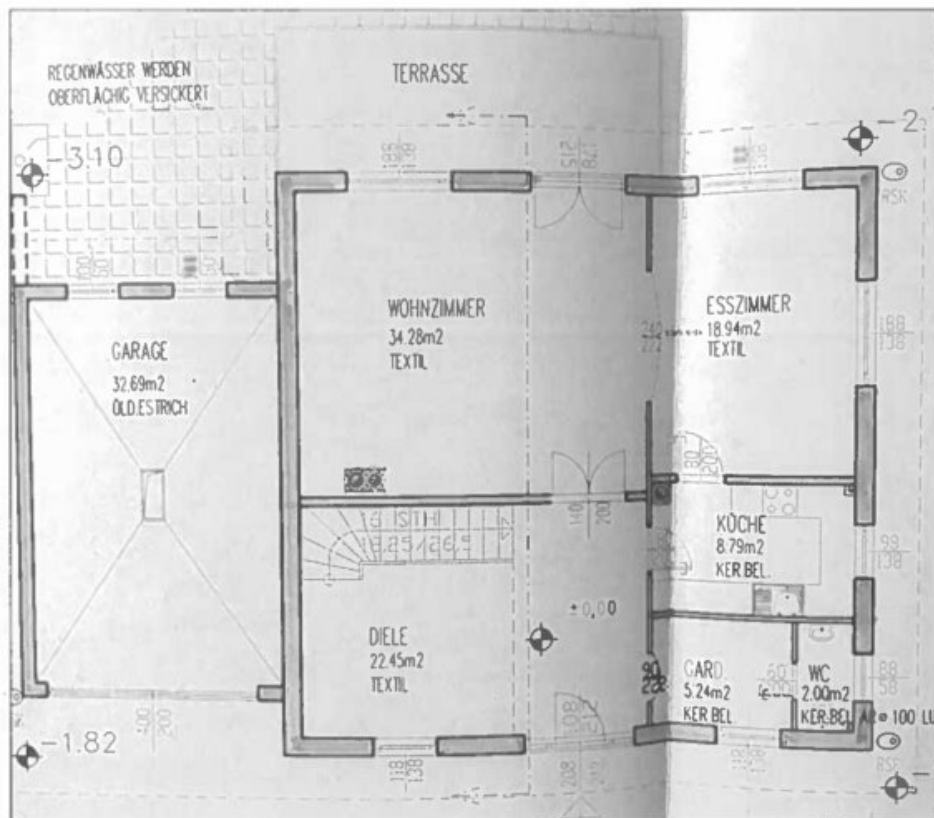


LEGEND

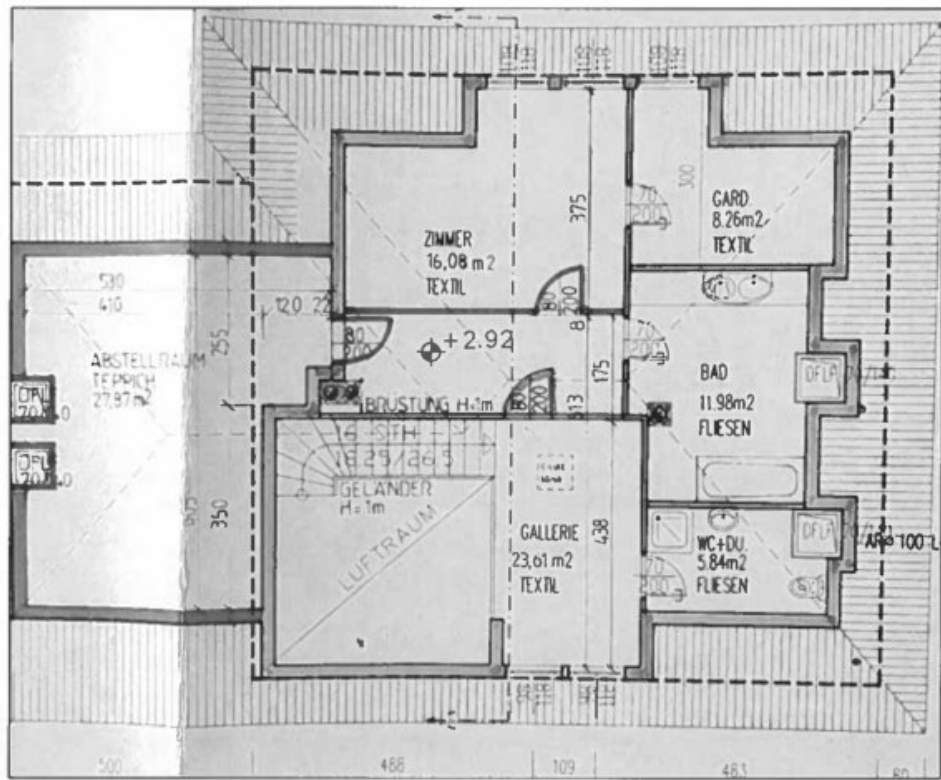


SCHEMATA

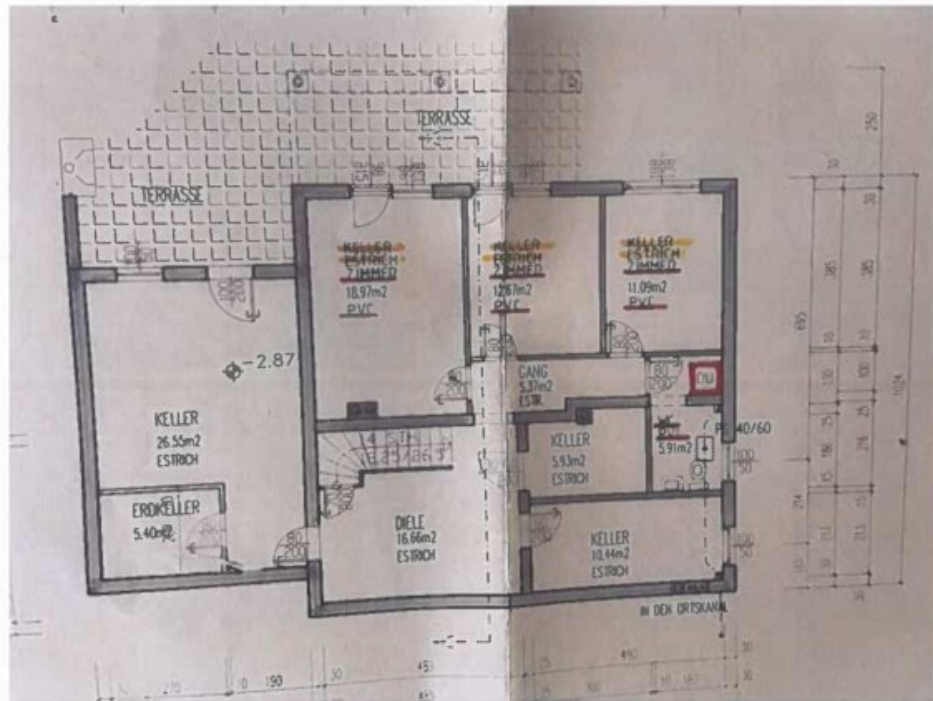
CHRU



Grundriss – Einfamilienhaus – Erdgeschoß

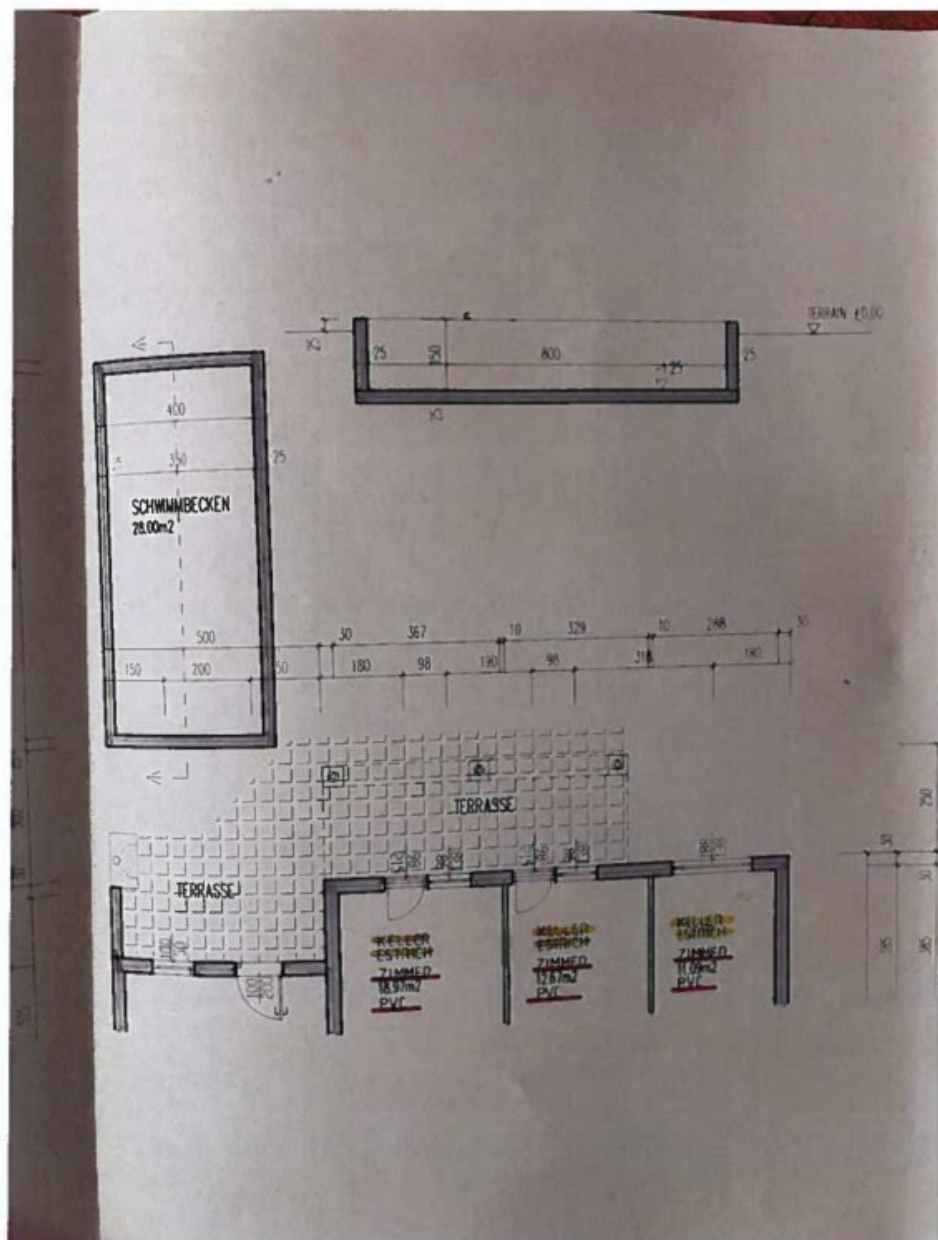


Grundriss – Einfamilienhaus – Dachgeschoß





Grundriss und Schnitt Weinkeller



Objektbeschreibung

Zum Verkauf kommt eine echte Rarität, wie sie in Baden nur ganz selten auf den Markt kommt.

Die **gepflegte, großzügige Einfamilienvilla** mit **prächtigen Garten** liegt in **zentraler Badener Bestlage** direkt **am Mitterberg (!)**.

Das **Casino** und der **Grüne Markt** sind **bequem in wenigen Gehminuten fußläufig** erreichbar.

Aufgrund der **exklusiven Lage** verfügt die **attraktive Liegenschaft** über eine **sehr gute Infrastruktur im fußläufigen Nahbereich**.

Die **gut geschnittene Villa** wird von einem **prächtigen Naturgarten mit Altbaumbestand** umgeben und bietet Ihnen dadurch eine **"zentrumsnahe Grünruhelage"** -eine **echte Seltenheit**.

Die **repräsentative Villa** bietet **reichlich Platz** auf **ca. 310m² Wohnnutzfläche** bzw. auf einer **Gesamtnutzfläche von über 400m²** und gliedert sich wie folgt:

- **Erdgeschoss (WNF 91,7m²)**
- großzügige Eingangshalle
- Garderobe
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Küche
- Esszimmer
- Wohnzimmer mit offenem Kamin und großzügigem Balkon mit Gartenblick

- **Obergeschoss (WNF 93,74m²)**

- großzügige Galerie
- Marmorbadezimmer mit Waschtisch, Bidet, WC und Badewanne
- Marmorbadezimmer mit Waschtisch, Dusche und WC
- Schlafzimmer mit begehbare Garderobe
- Zimmer

- **Untergeschoss (WNF 102,62m² / GNF 127,98m²)**

- großzügiger Vorraum
- Zimmer (Bauernstube) mit Gartenausgang
- Zimmer (Sauna und Infrarotkabine) mit Gartenausgang
- Gästezimmer
- Badezimmer mit Waschtisch, Dusche und WC
- großzügiger Hobbyraum

- Haushaltsraum mit Waschmaschinenanschlüssen und Waschtisch
- Haustechnikraum
- Abstellraum
- Blumenzimmer (Wintergarten)

Das **anspruchsvolle Objekt** liegt in Mitten eines **1.239m²** großen Grundstückes und wird von einem **prächtigen Garten mit Altbaumbestand** umgeben.

Im oberen Bereich des **terrassierten Gartens** befindet sich ein **Außenpool** mit **ca. 28m²** samt Überdachung.

Im unteren Bereich des Gartens befindet sich ein ca. **28,80m² Ziegelgewölbe Weinkeller**, welcher sich in 2 Räume gliedert (**Kellerstube mit Sitzecke** und **Weinkeller mit Ziegelregalfächern und Kosttisch**).

Das Haus verfügt straßenseitig über eine **ca. 32,69m² große Doppelgarage**, sowie einen **zusätzlichen PKW-Stellplatz** vor der Garage mit automatischen Einfahrtstor.

Technische Anmerkungen: Die Villa verfügt sowohl über eine **Photovoltaikanlage** (eigener Strom), als auch über eine **Solaranlage** (Warmwasserbereitung). Die Heizung erfolgt über eine Gastherme mit Fußbodenheizung.

Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme, um Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen eines Besichtigungstermin persönlich präsentieren zu dürfen.

Hinweispflicht lt. § 30b des Konsumentenschutzgesetzes: Der Makler ist als Doppelmakler tätig und weist ausdrücklich auf das bestehende Naheverhältnis zum/zur Verkäufer/in hin.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap