

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



Objektnummer: 1245

Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	288,00 m ²
Nutzfläche:	410,00 m ²
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

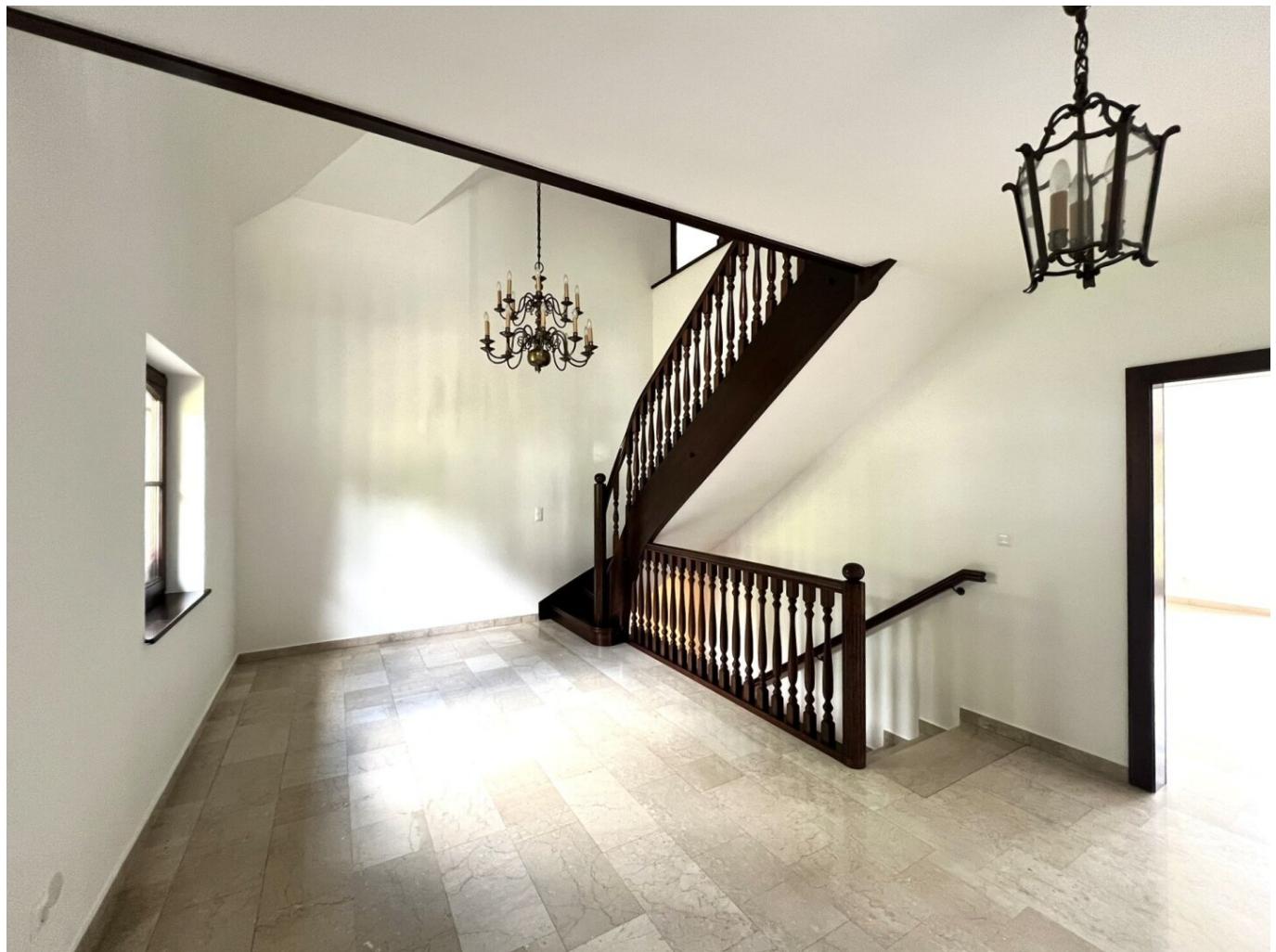


Matthias Schiffer

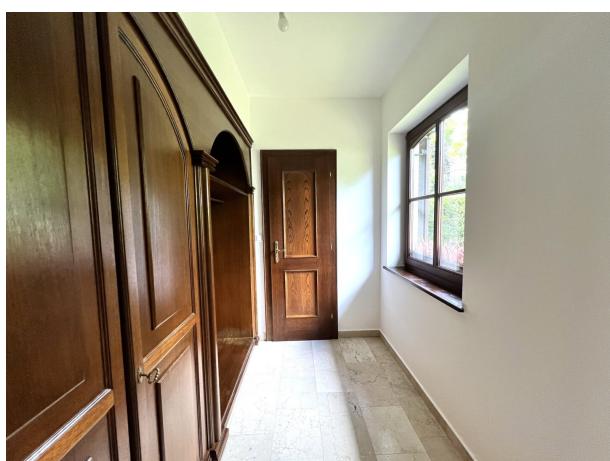
Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH
Wächtergasse 1/M/11
1010 Wien

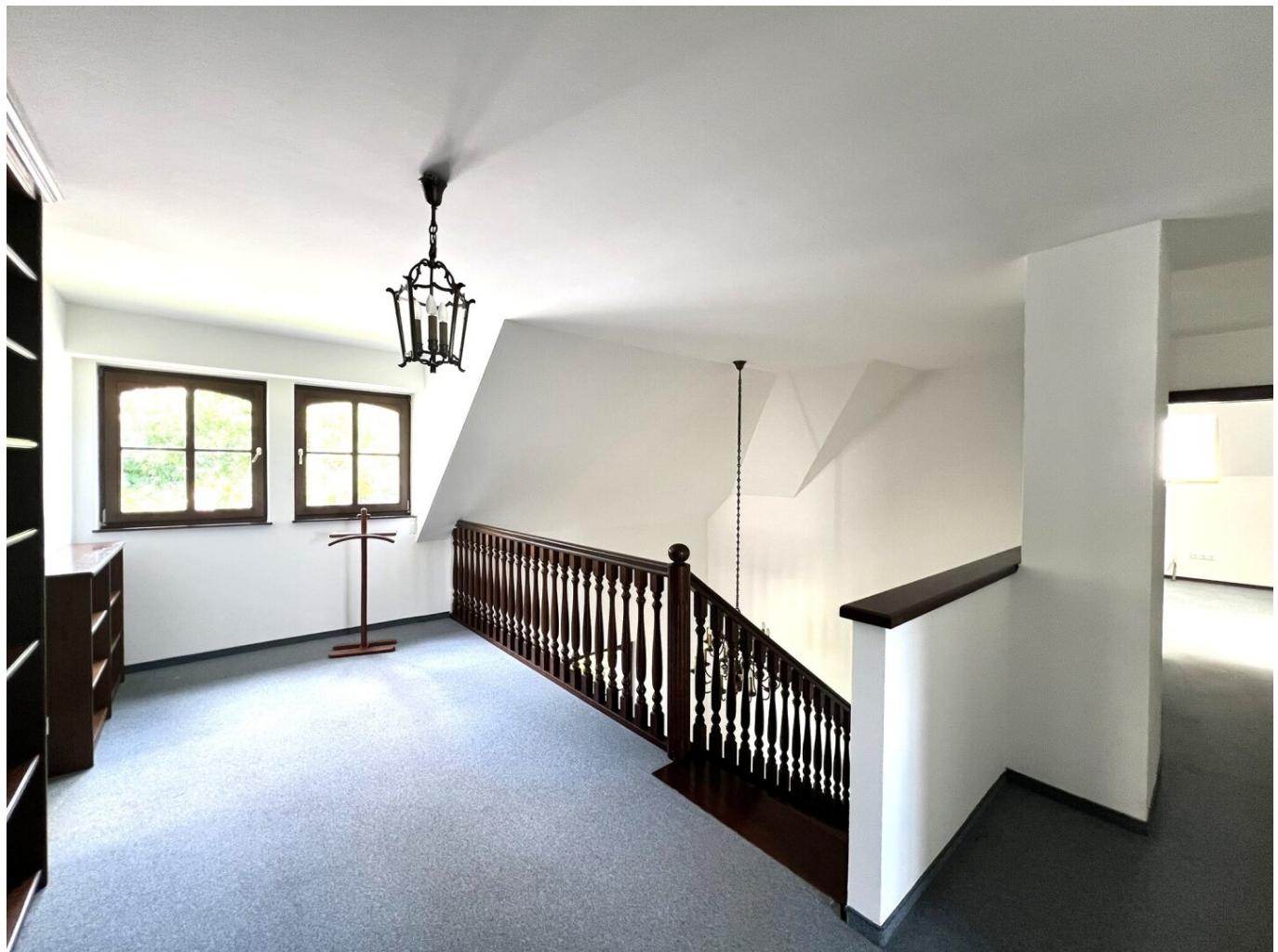
T +43 664 103 36 52

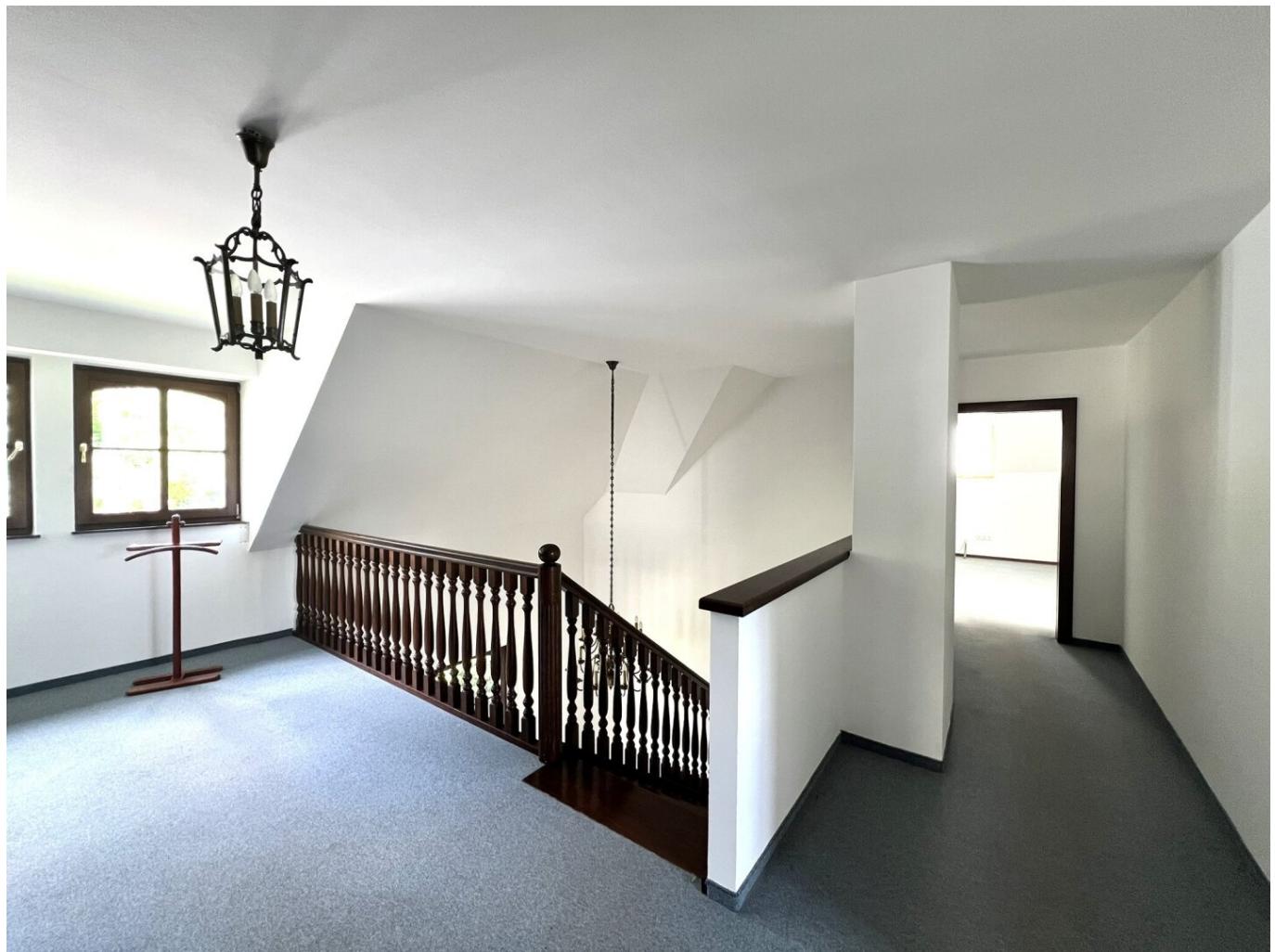






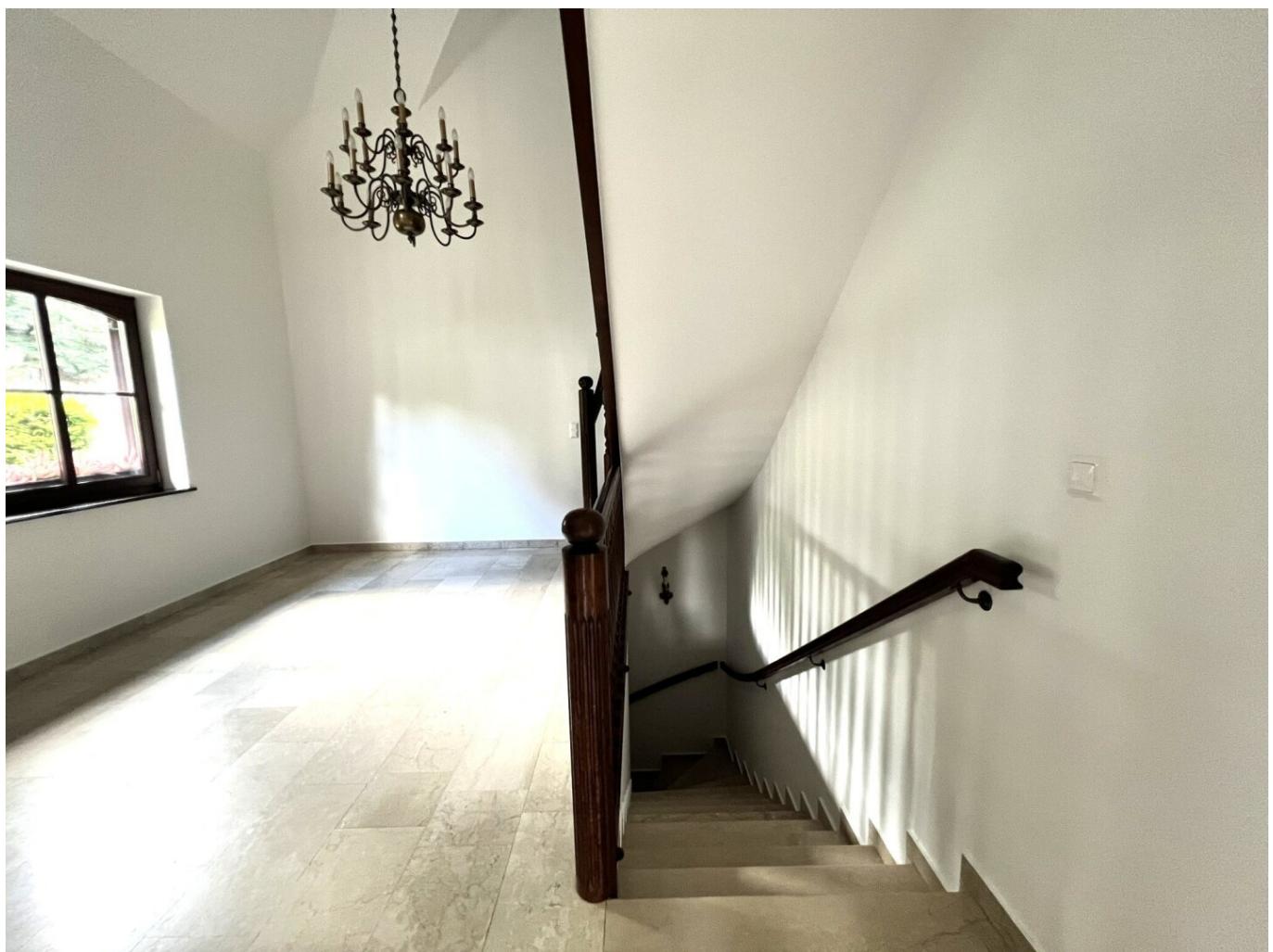












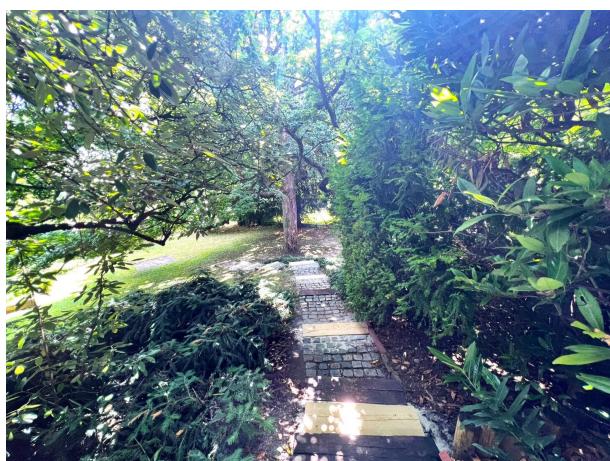




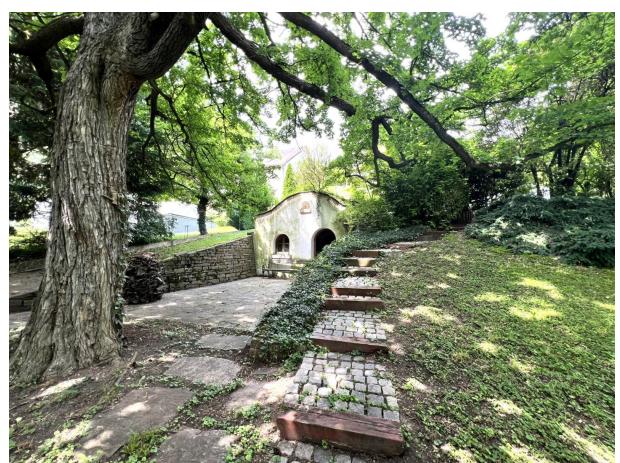
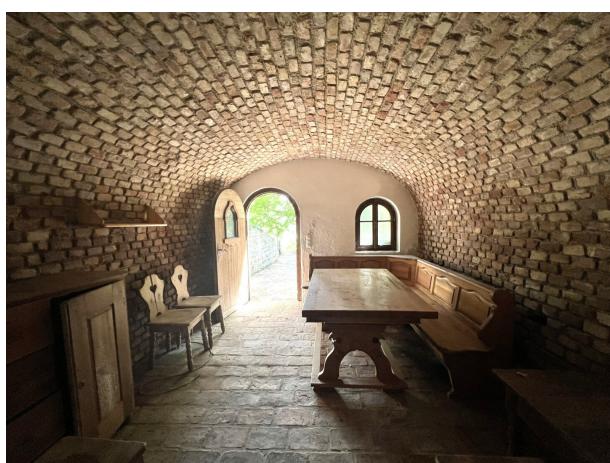




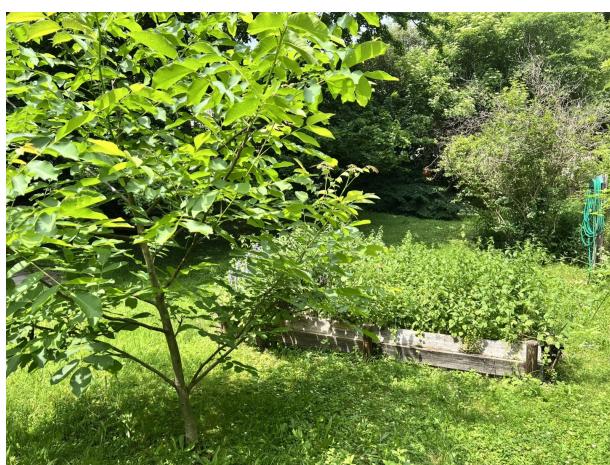






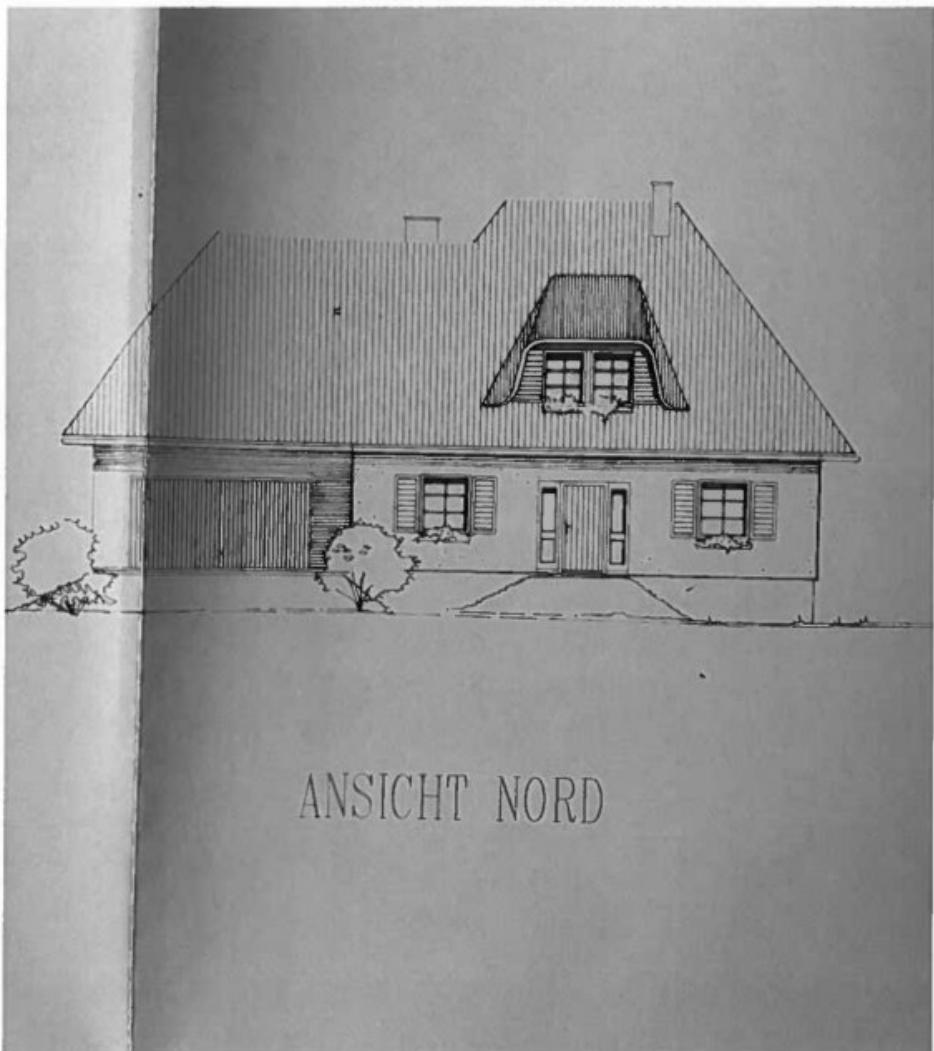




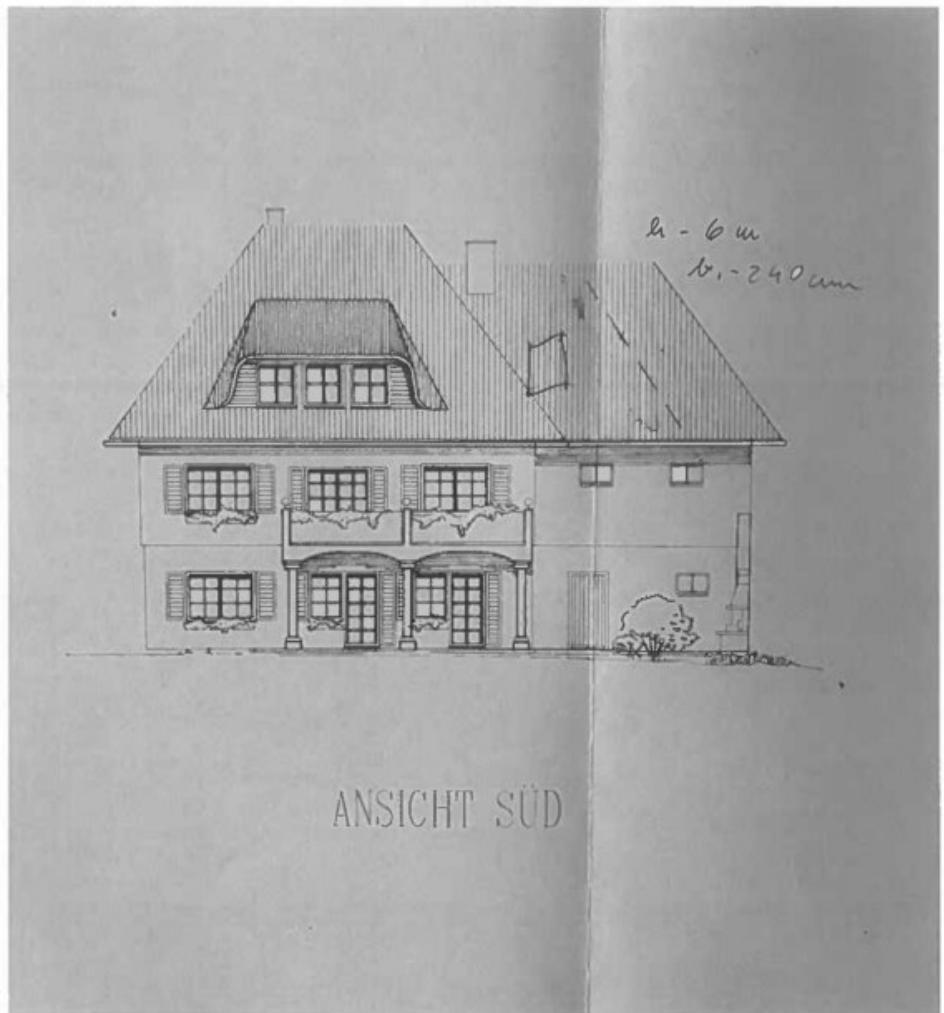


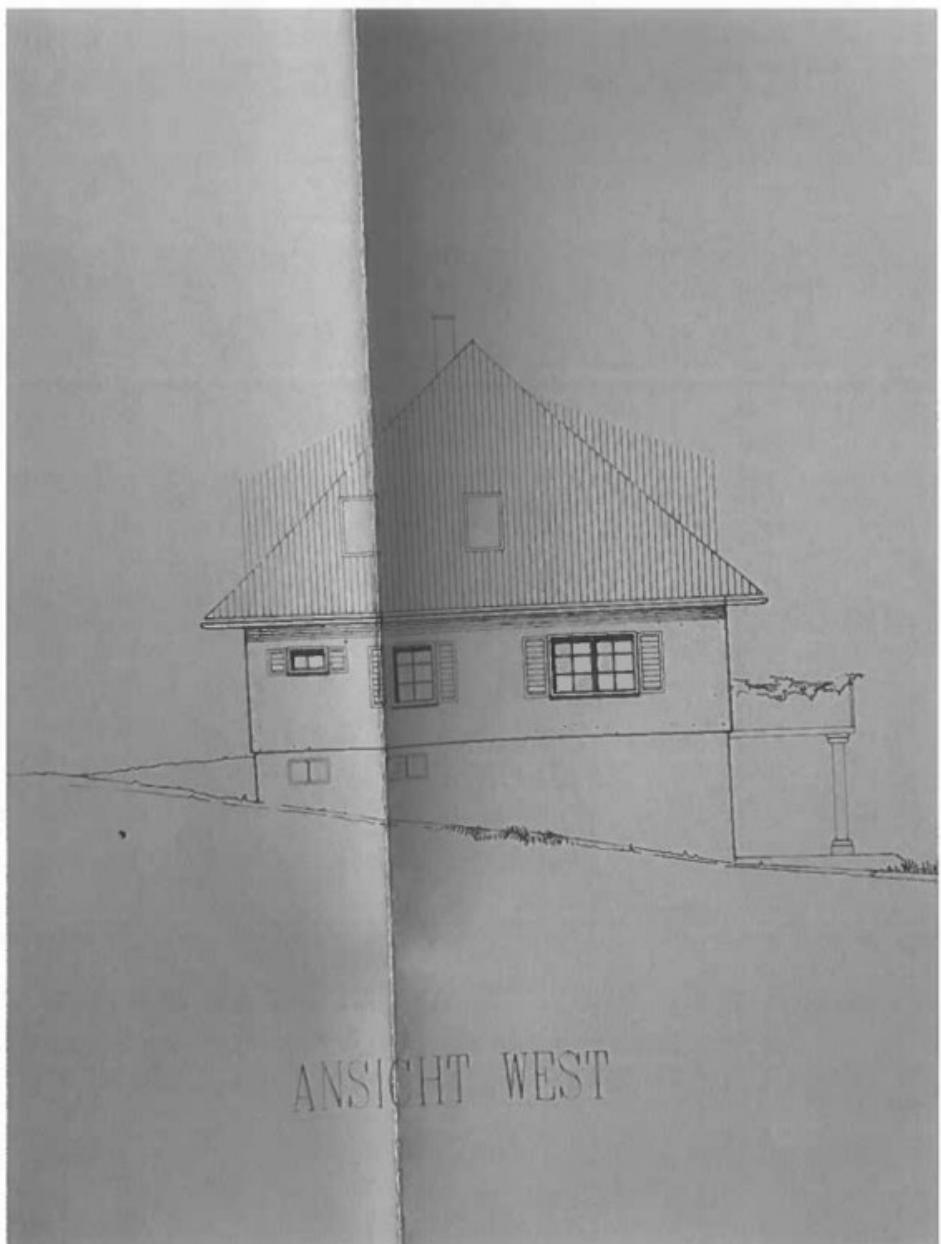




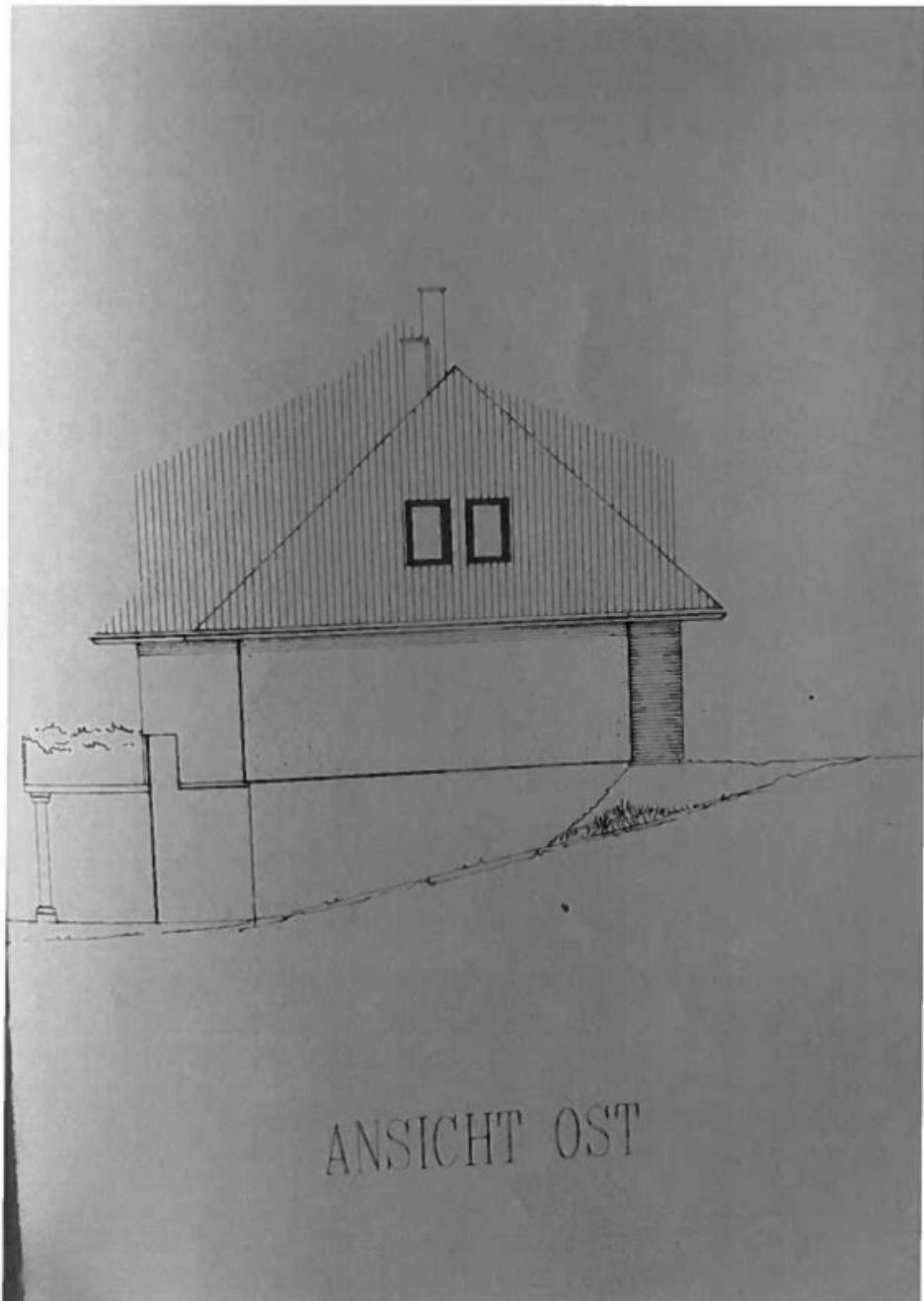


ANSICHT NORD

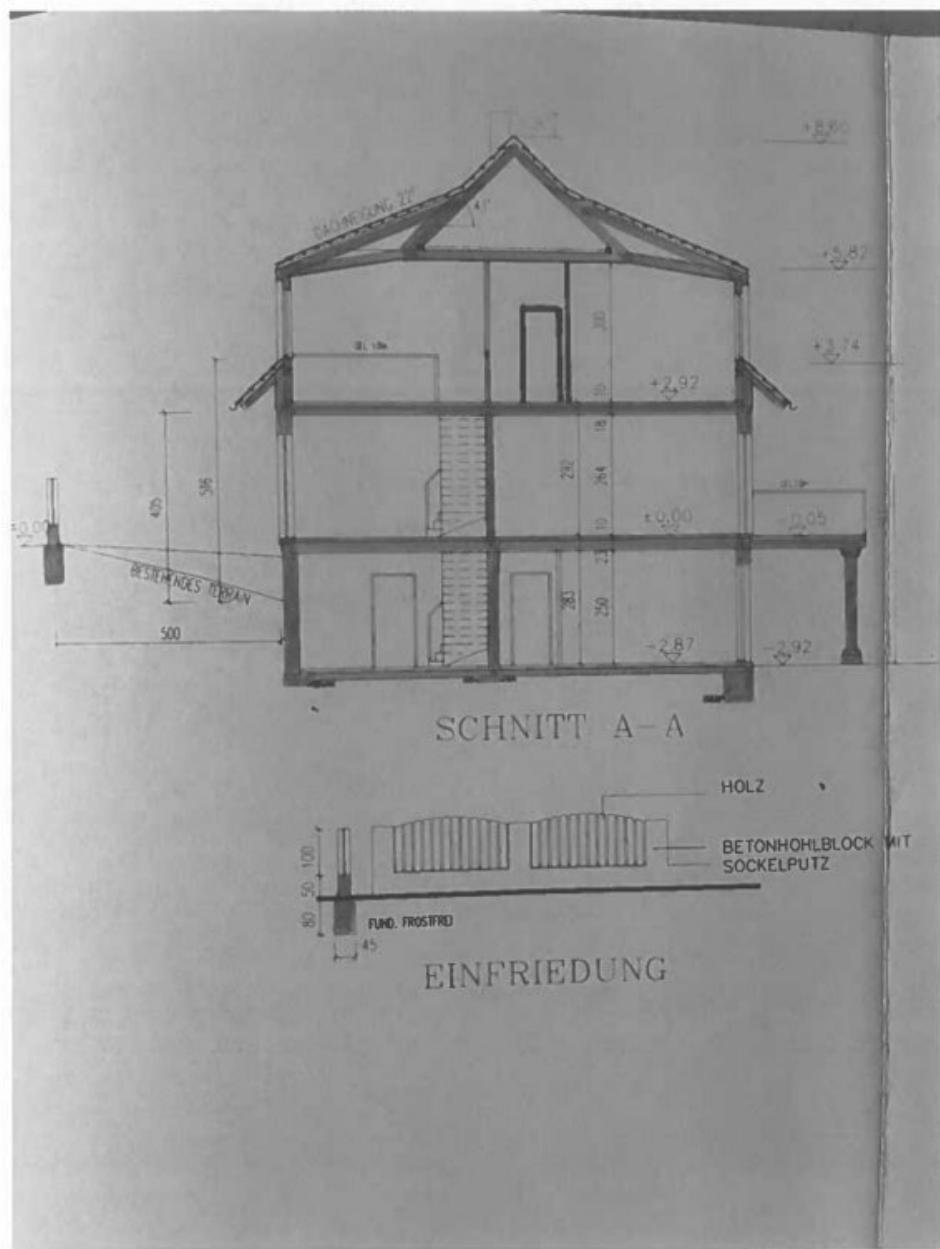


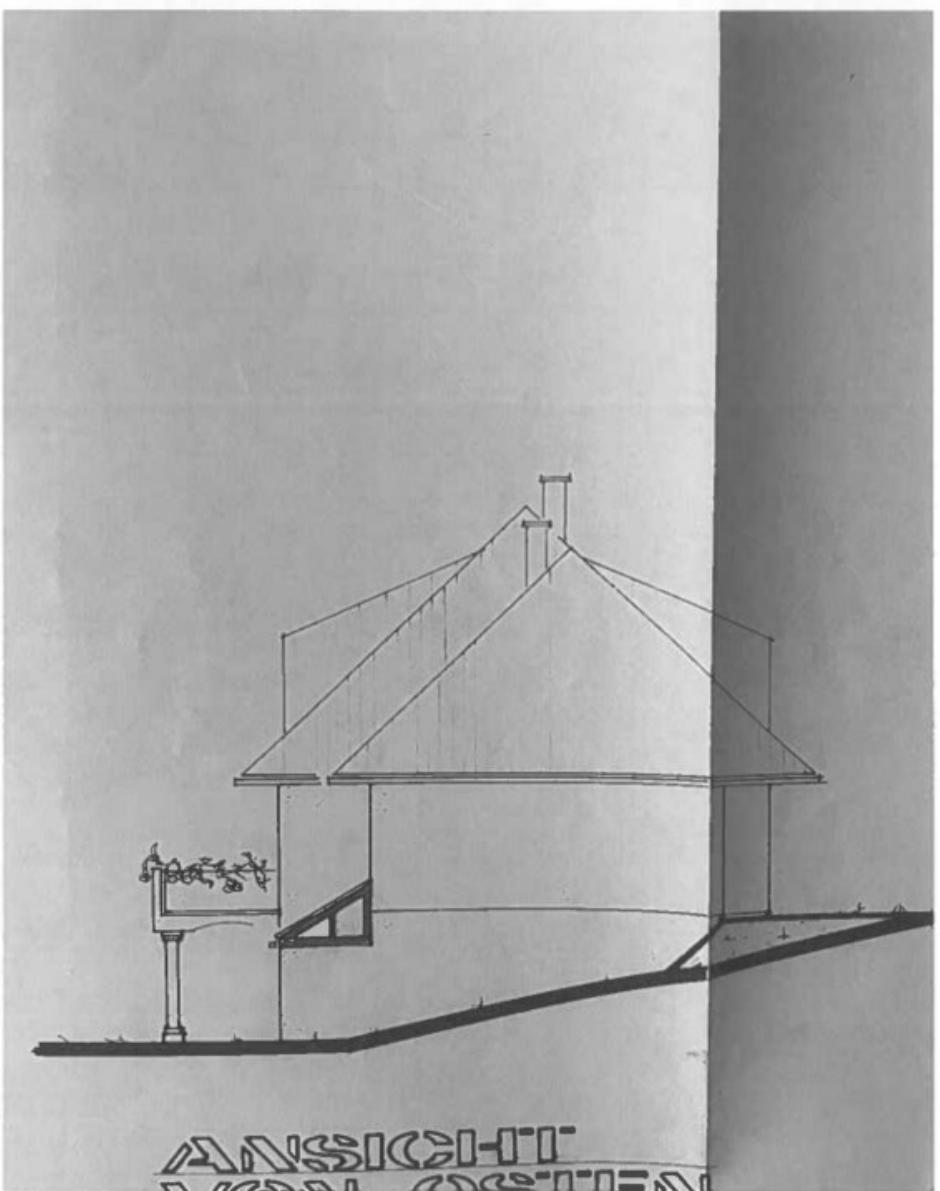


ANSICHT WEST



ANSICHT OST

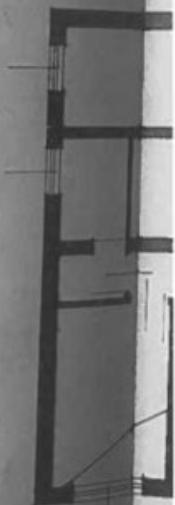
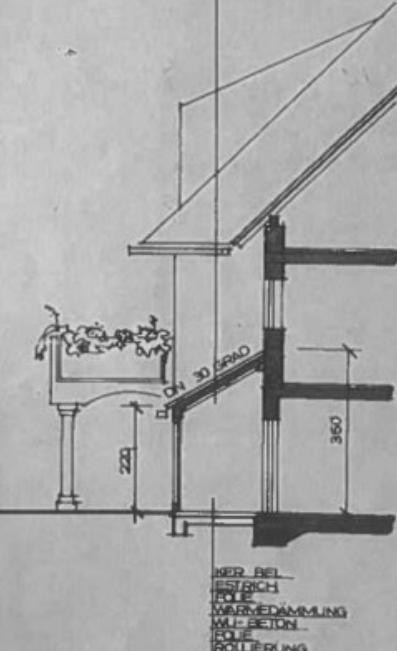




ANSICHT

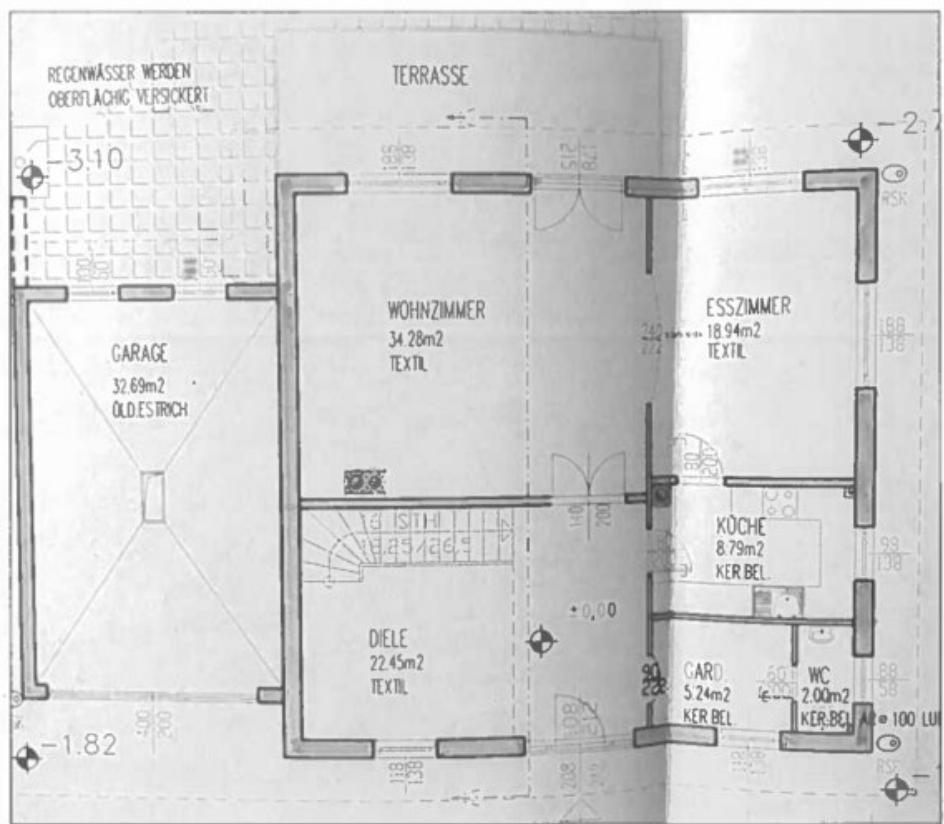
LEGEND

ZIEGEL
LATTUNG
KONTERLATTUNG
BITUMENPAPPE
SCHALLING
SÄRREN
WARMEDÄMMUNG
DAMPF-BREMSE
SCHALLING

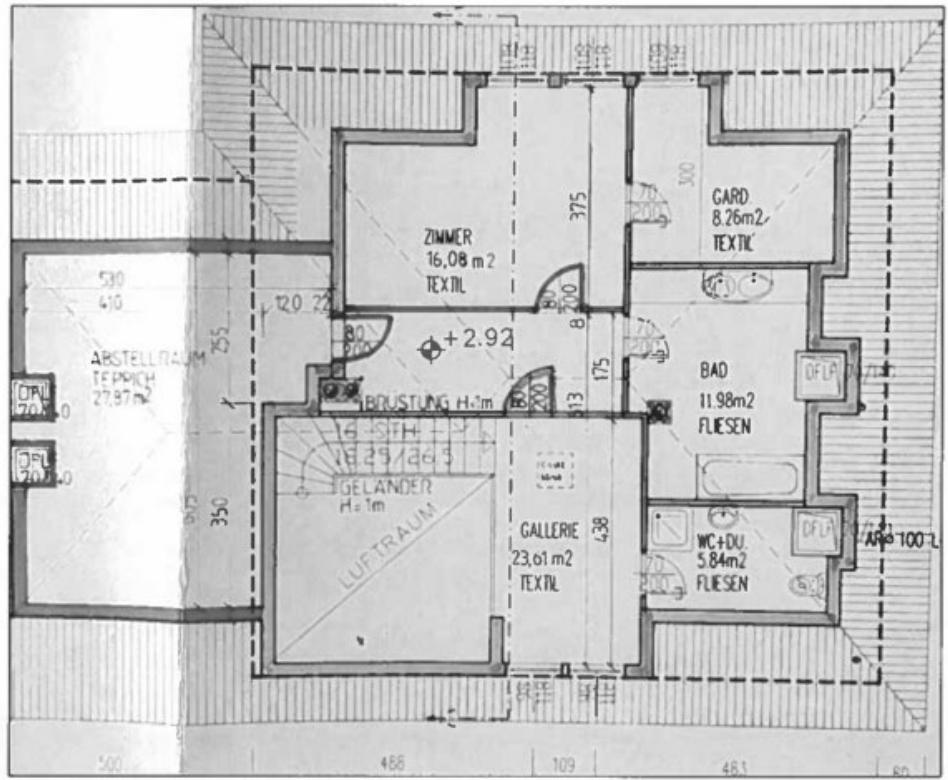


SCI-INITI

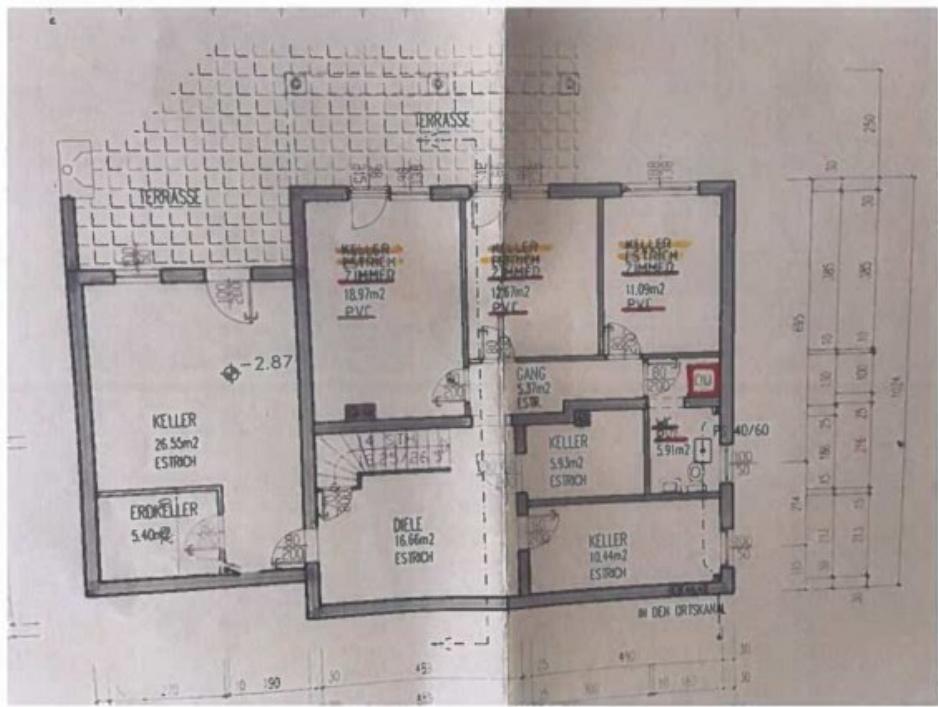
CEIRU

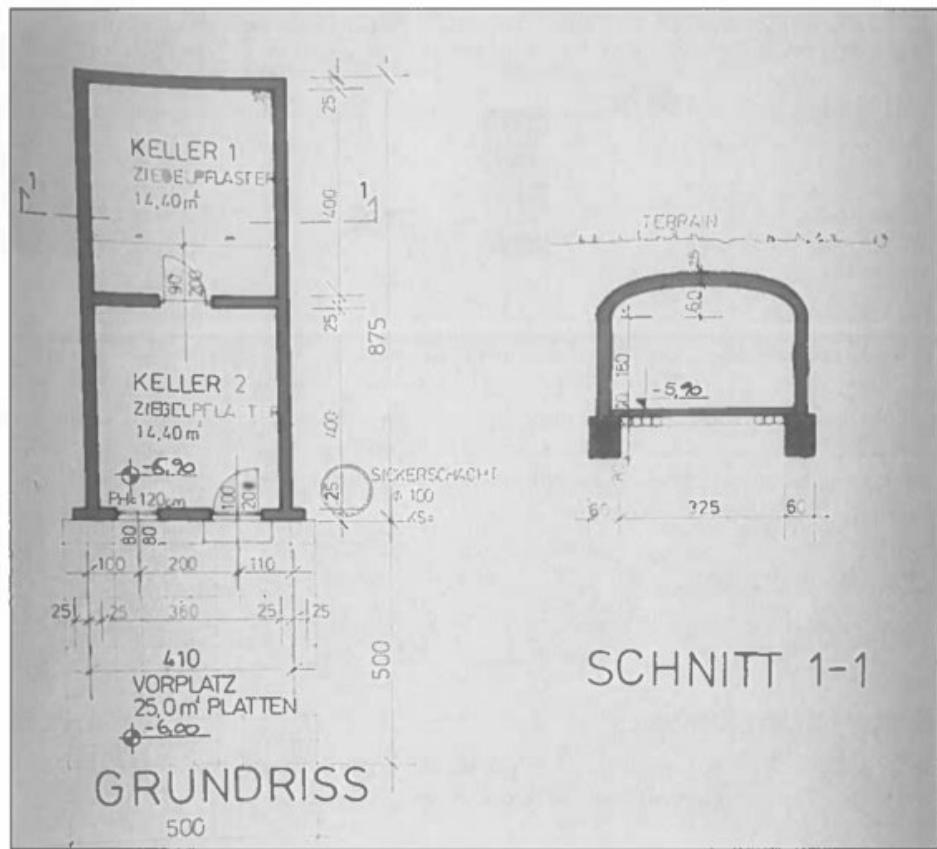


Grundriss – Einfamilienhaus - Erdgeschoß

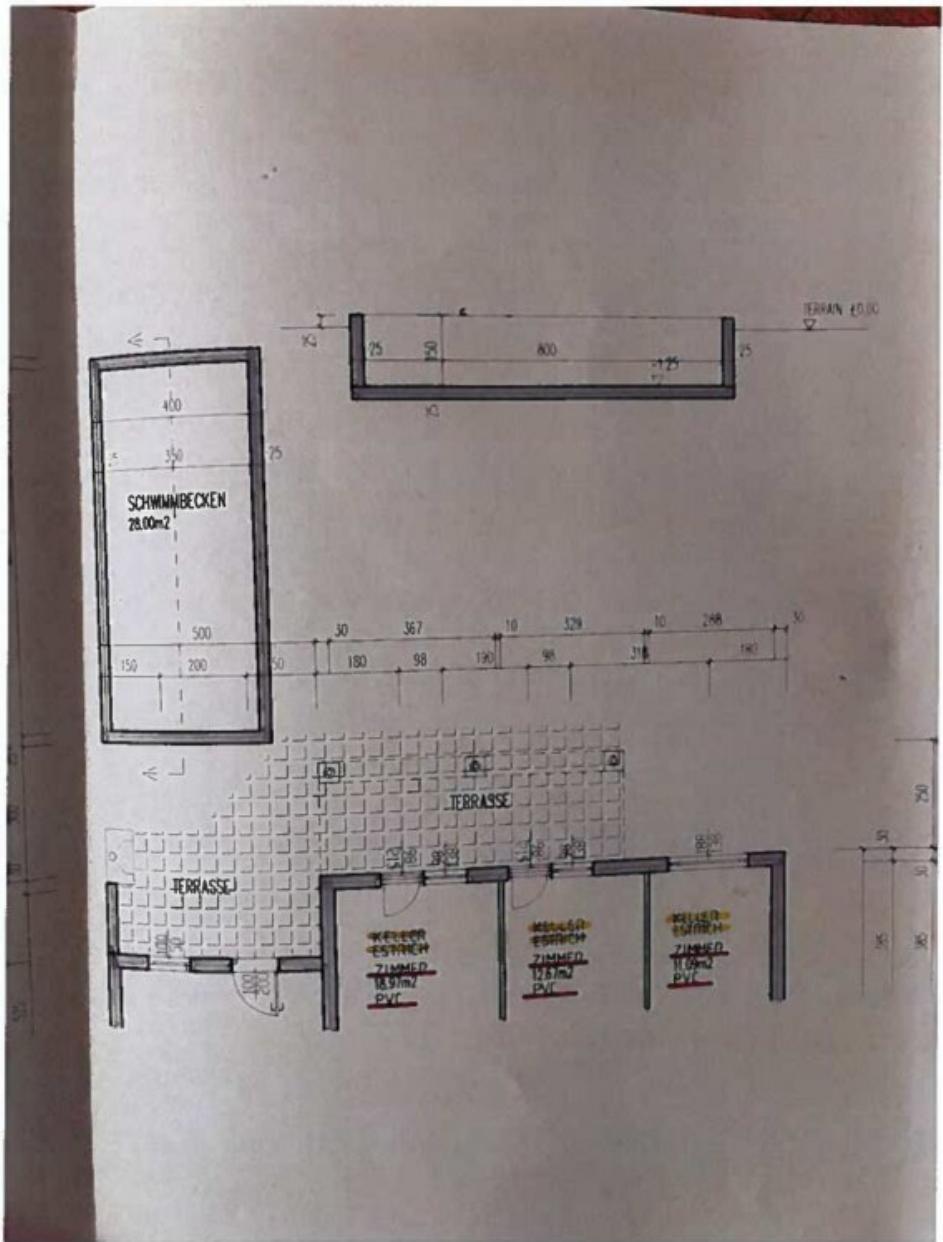


Grundriss – Einfamilienhaus - Dachgeschoß





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 prächtigem 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
- Marmorbadzimmer mit Waschtisch, Bidet, WC und Badewanne
- Marmorbadzimmer mit Waschtisch, Dusche und WC
- Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe
- Zimmer

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

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

- Haushaltsraum mit Waschmaschinenschlüssen 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 Sitzcke** 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