

**Repräsentative Jahrhundertwendevilla in exklusiver Lage
von Baden**



Ausblick

Objektnummer: 1996/91

Eine Immobilie von Uston Consulting Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	385,00 m ²
Zimmer:	14
Bäder:	4
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



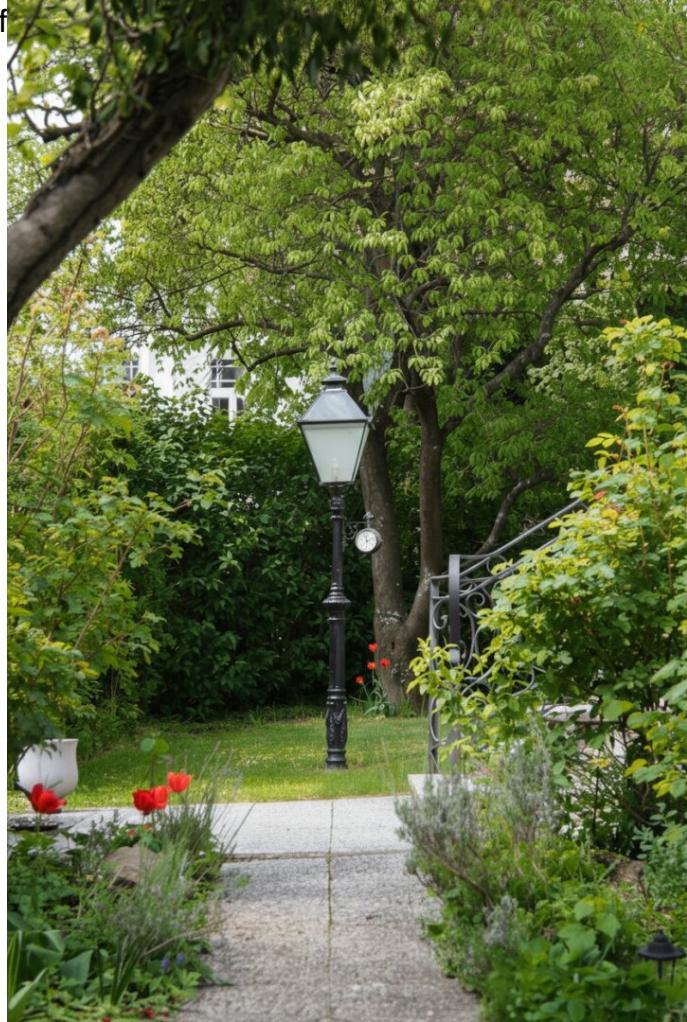
Deborah Uston

ISG Immobilien GmbH
Universitätsring 14
1010 Wien

T +43 660 8010993

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

gstermin zur





Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa aus der Jahrhundertwende vereint historische Elemente mit zeitgemäßem Wohnkomfort. In ruhiger Wohnlage von **Baden bei Wien** gelegen, wurde die Liegenschaft in den Jahren **2007/2008** **umfassend saniert** und mit großer Sorgfalt an moderne Wohnansprüche angepasst.

Die Villa verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 385 m²**, verteilt auf **Parterre, Belle Etage und Dachgeschoß**, ergänzt durch ein **Souterrain**, und umfasst insgesamt **14 Räume zuzüglich Nebenräumen**. Das **ca. 685 m² große Grundstück** ist süd-östlich ausgerichtet und bietet einen nahezu uneinsehbaren Garten mit Terrasse, Gartenhütte, altem Baumbestand und einem markanten Feigenbaum.

Die **Belle Etage** bildet das repräsentative Zentrum des Hauses. Ein großzügiger Vorraum erschließt Wohnsalon, Esszimmer, Musikzimmer, die Veranda mit Zugang zur Terrasse sowie die hochwertig ausgestattete Landhausküche mit gemütlichem Essplatz.

Im **Dachgeschoß** stehen vier großzügige Räume sowie zwei Badezimmer zur Verfügung; ein Balkon ergänzt diese Ebene um einen privaten Außenbereich.

Das **Souterrain**, ursprünglich als Arztpraxis genutzt, ist intern wie auch separat zugänglich und eignet sich ideal für Wohnen, Arbeiten oder eine Kombination aus beidem.

Ausstattung

Im Zuge der Sanierung wurde großen Wert auf den Erhalt der **charakteristischen Besonderheiten und historischen Elementen** gelegt. Originale Grätenparkettböden, klassische Doppelflügeltüren, feine Stuckarbeiten sowie funktionstüchtige Kachelöfen aus dem Jahr 1912 verleihen der Villa ihren unverwechselbaren Charakter. Fenster, Leitungen und Fassade wurden erneuert.

Die Beheizung erfolgt über eine **Gaszentralheizung**, ein Warmwasserspeicher sorgt für komfortable Warmwasserversorgung im gesamten Haus.

Resümee

Eine Villa mit Geschichte, Präsenz und außergewöhnlichem Raumangebot – ideal als großzügiges Familienrefugium oder als repräsentativer Wohn- und Arbeitsort in einer der besten Wohnlagen von Baden bei Wien.

Gerne laden wir Sie ein, diese besondere Villa im Zuge einer individuellen Besichtigung kennenzulernen.

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://gessl-katalin.service.immo/registrieren/de) - <https://gessl-katalin.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap