

## **Repräsentative Jahrhundertwendevilla in exklusiver Lage von Baden**



Ausblick

**Objektnummer: 1996/91**

**Eine Immobilie von Uston Consulting Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	385,00 m²
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



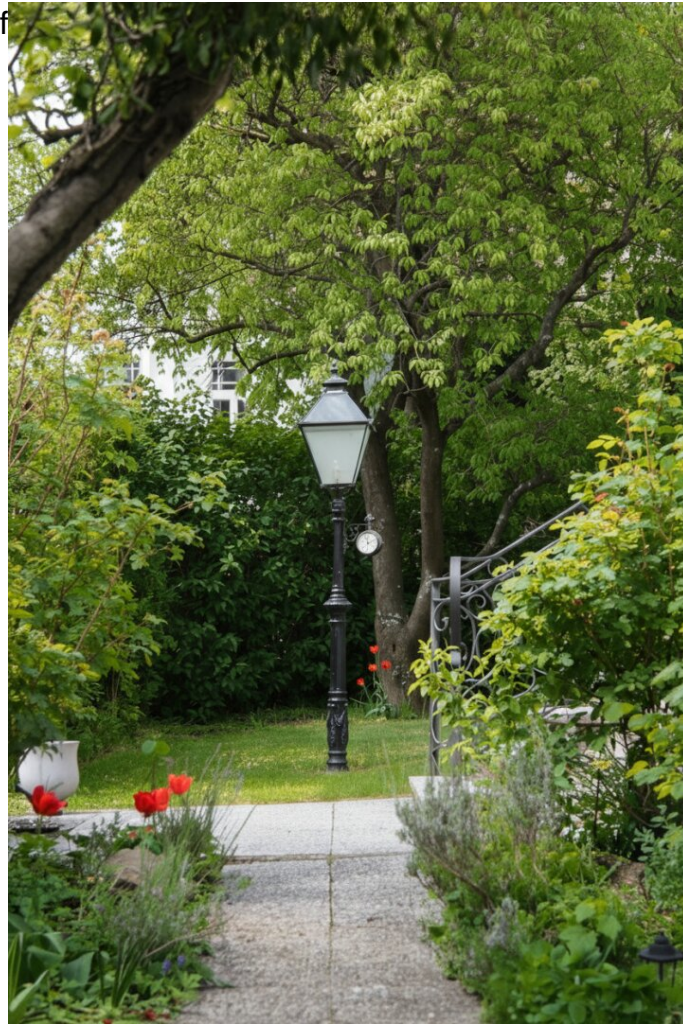
**Deborah Uston**

ISG Immobilien GmbH  
Universitätsring 14  
1010 Wien

T +43 660 8010993



Gerne stehe ich Ihnen für  
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 m<sup>2</sup>**, verteilt auf **Parterre, Belle Etage und Dachgeschoß**, ergänzt durch ein **Souterrain**, und umfasst insgesamt **14 Räume zuzüglich Nebenräumen**. Das **ca. 685 m<sup>2</sup> 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