

**Majestätische VILLA mit 2 separaten WOHNEINHEITEN,  
Zusatz-Gebäude-ANLEGERWOHNUNG und herrlichen  
GARTEN-Grünruhe-OASE - absolutes Unikat - BADEN!**



**Objektnummer: 39**

**Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzherzog Wilhelm-Ring
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1890
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	500,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	2.203,00 m <sup>2</sup>
Lagerfläche:	120,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10,50
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.269,00 m <sup>2</sup>
Keller:	300,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 292,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,55
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	857,92 €
Betriebskosten:	810,00 €
USt.:	81,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







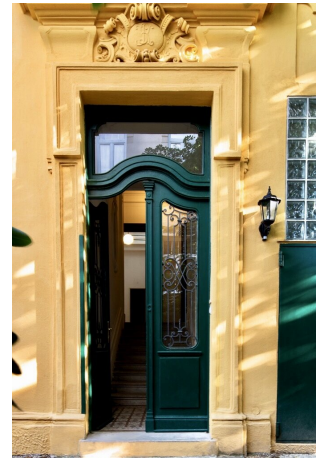




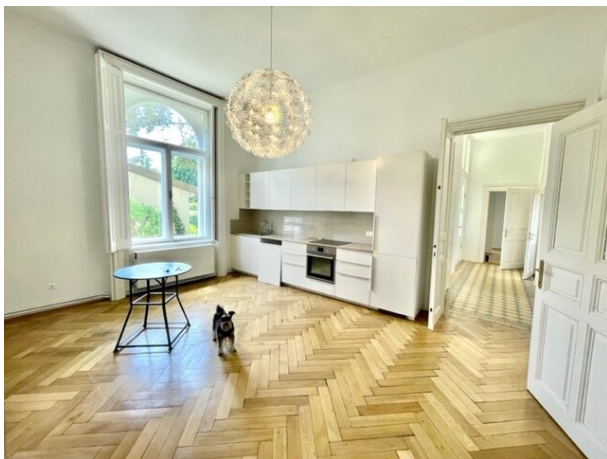








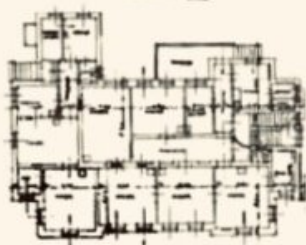








PROJEKT VON FRANZ SCHMIDT  
 1890  
 KL  
 KL



### ERZHERZOG-WILHELM-RING NR. 43 B

*Baujahr:* 1890

*Typ:* 3

*Baumeister:* Schmidt Franz

*Bauberr:* Lutter Karl, Mühlenbesitzer,  
 und Leopoldine

*Anlage:* Villa, Wirtschaftsgebäude

*Baukörpergliederung:* Baukörper, Risa-  
 lite, Terrasse, Mansardwalmdach, 2 Sei-  
 tenrisalite mit je einem Frontispiz und  
 Attikaufsatz

*Geschosse:* Souterrain, Parterre

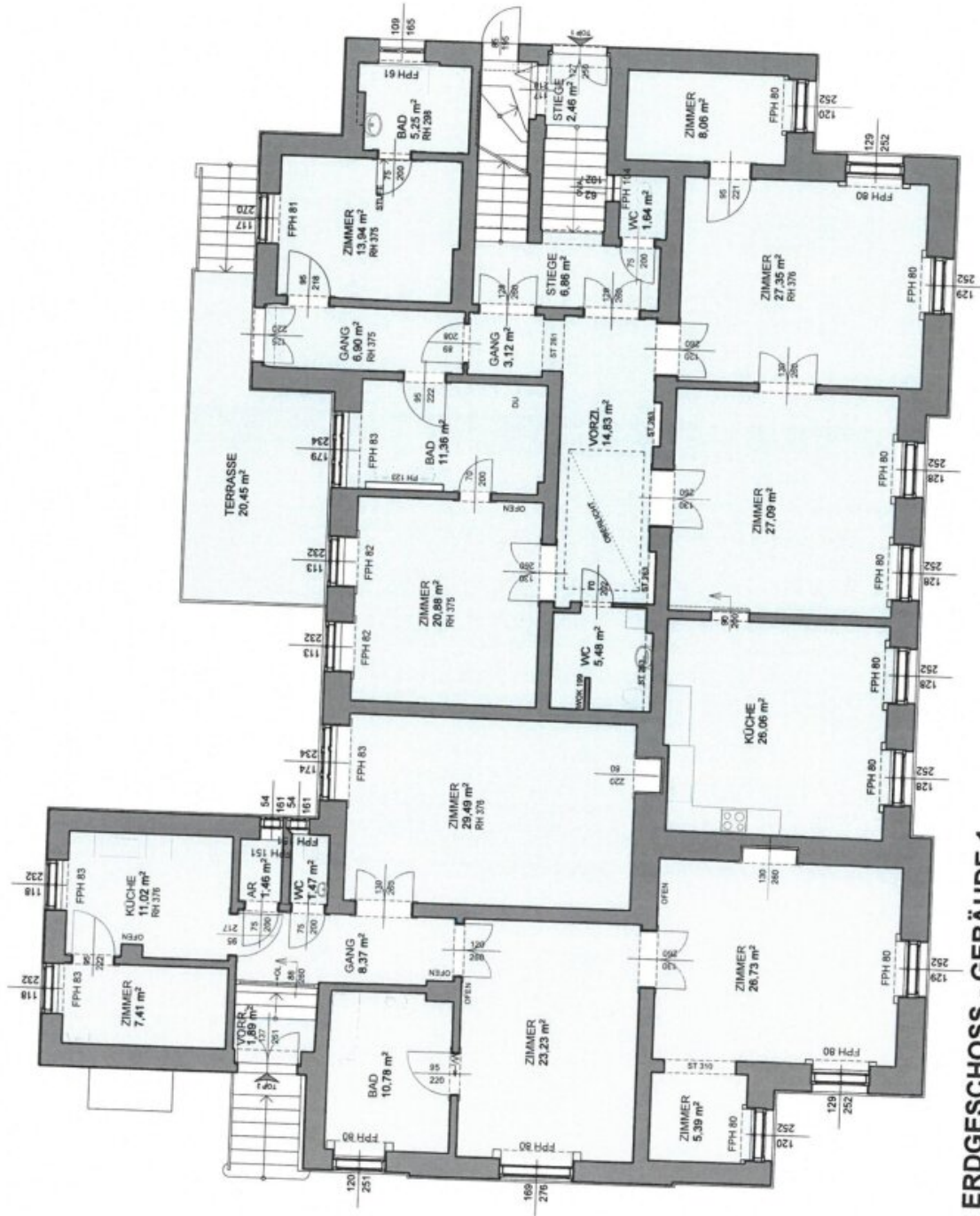
*Fassadengliederung:* 8 Achsen, horizon-  
 tal, Fries, Gesimse, Bänderung; Band-  
 quader, Doppelpilaster, Ornament, Bau-  
 plastik, Kartusche mit Initialen KL,  
 Dachknäufe, Dachaufsätze

*Baubeschreibung:*

Die Angabe über den Architekten, es exi-  
 stiert kein Einreichplan, stammt aus

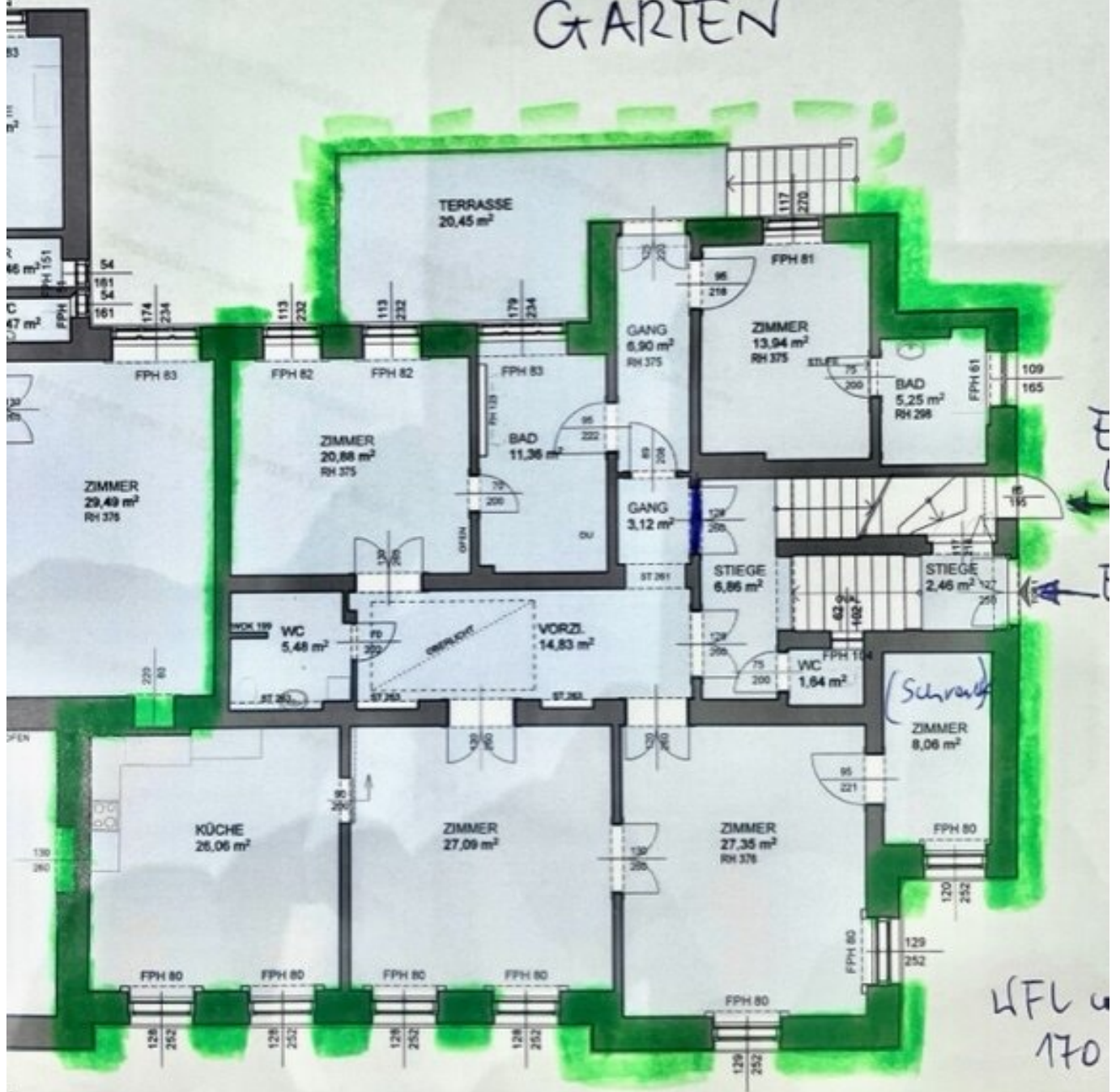
dem Œuvreverzeichnis anlässlich Franz  
 Schmidts 25jährigen Baumeisterjubi-  
 läums. Als Baumeister kommt aber auch  
 Anton Breyer in Frage, der unter ande-  
 rem die gleichen Fensterformen bei der  
 Villa Helenerstraße 114 verwendete.

Während der Grundriß nicht ganz sym-  
 metrisch ausgeführt ist, zeigt sich die Fas-  
 sade streng symmetrisch. Dabei wird der  
 vierachsige Mittelteil von zwei Seitenri-  
 saliten flankiert, die durch Doppelsäu-  
 len, Frontispiz und darüberliegender  
 Attika zusätzlich betont werden. Die  
 Doppelsäulen finden eine Fortsetzung  
 in der Attika, deren runde Abschlüsse  
 in einer Linie mit den Ochsenaugenfen-  
 stern des Mittelteiles des Mansarddachs  
 zu liegen kommen. Zu Beginn der neun-  
 ziger Jahre des 19. Jahrhunderts hatte  
 sich der neobarocke – ein weiterer nation-  
 aler – Stil neben der deutschen Renais-  
 sance bereits etabliert.



**ERDGESCHOSS - GEBÄUDE 1**

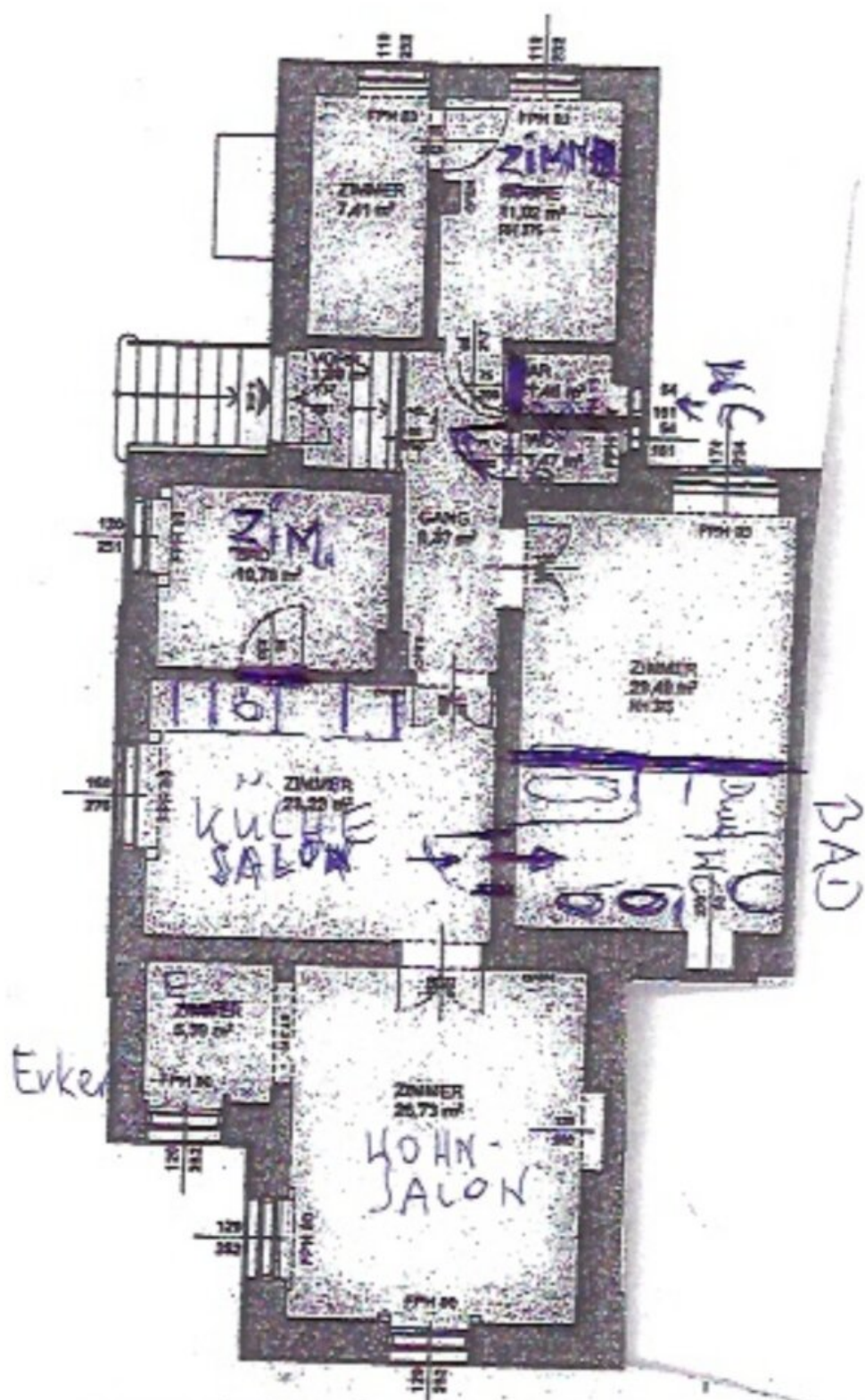
GARTEN



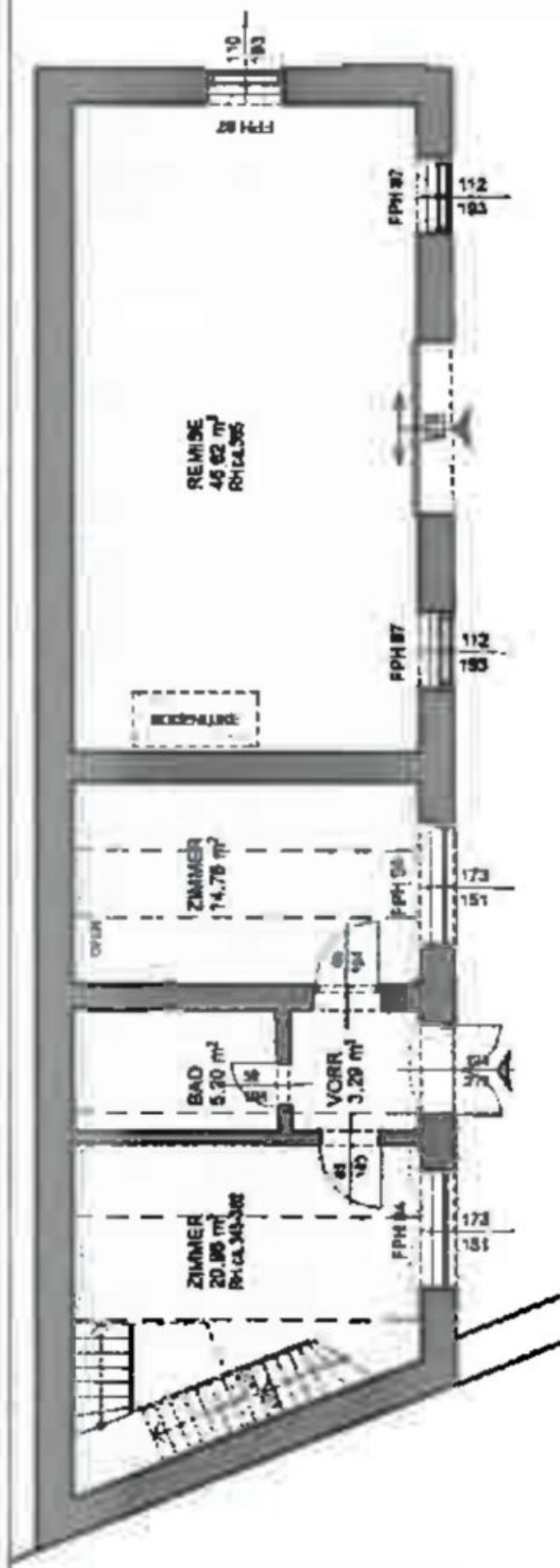
(Schrank)

WFL u  
170

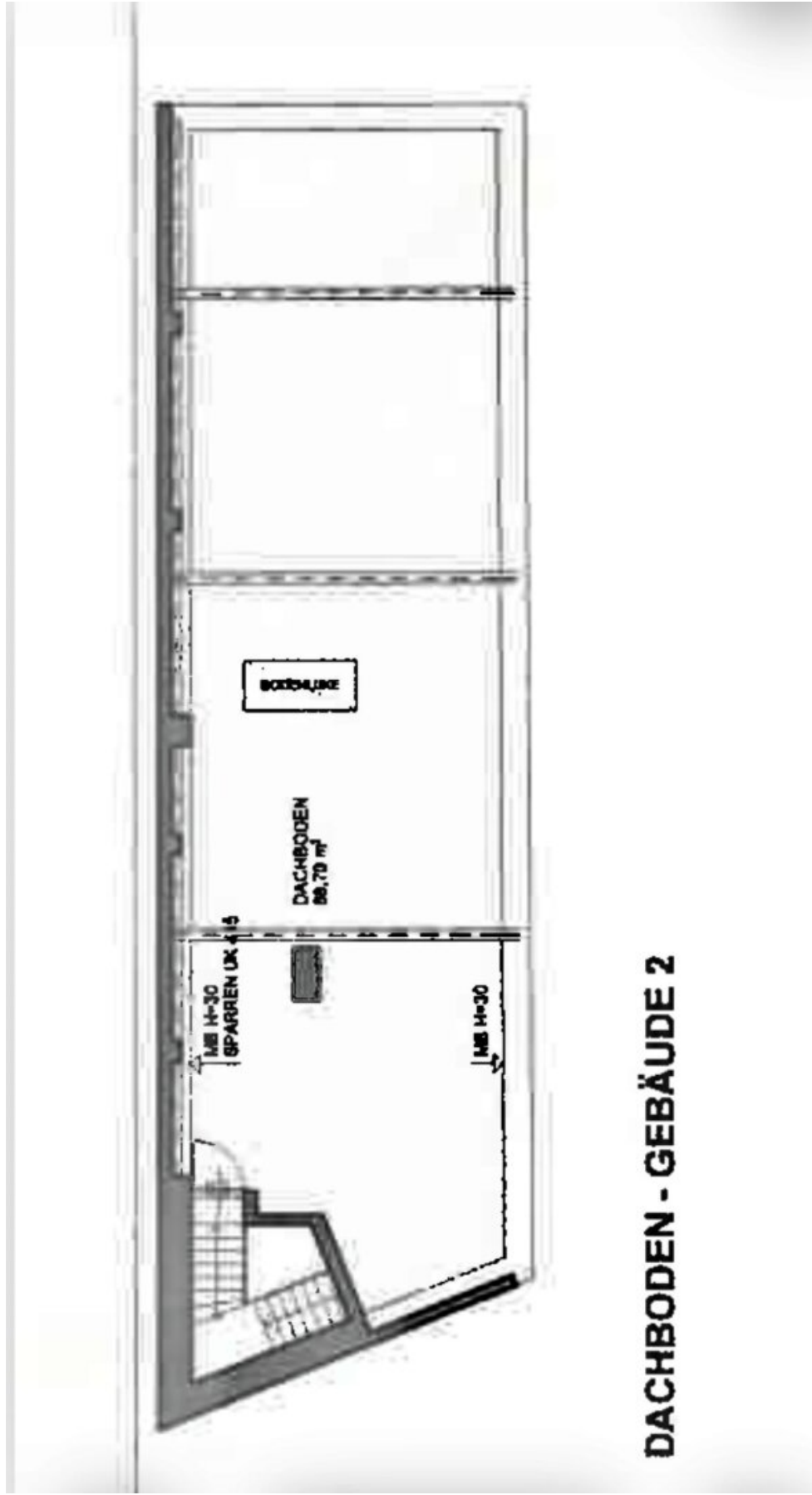
HAUDE 1



**ERDGESCHOSS - GEBÄUDE 1**

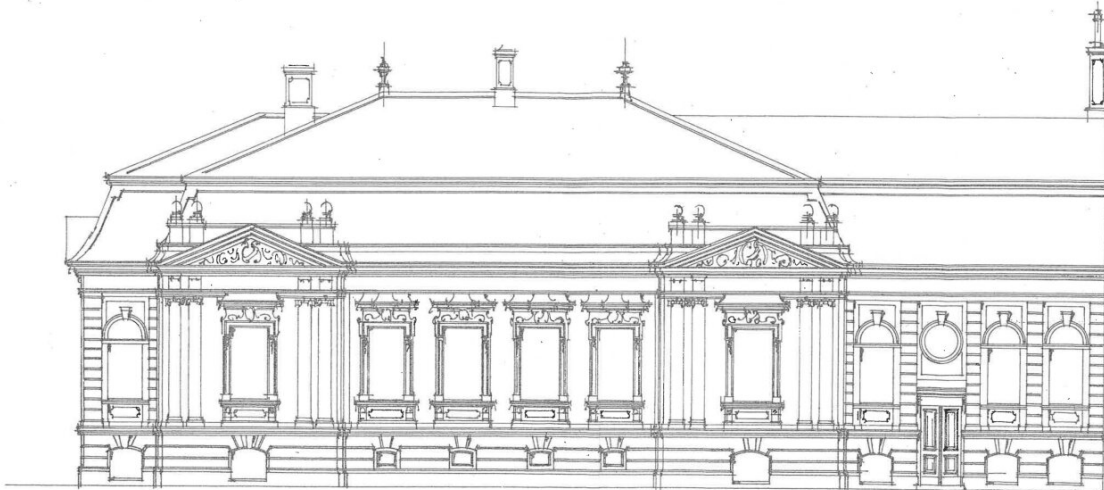


**ERDGESCHOSS - GEBÄUDE 2**



**DACHBODEN - GEBÄUDE 2**

PLAN ZUR ERRICHTUNG EINER ZO- UND  
ANBAUER BEIM HAUSE IN DER WILHELM-  
STRASSE O. NO 45, IN BOZEN, WOHLGEB.  
FRHO LEOPOLDINE VON BEINTNER UND  
FRHO MARIN SCHANDL GEBORIG.



ANSICHT VON DER WILHELMSTRASSE 409.

KARL MICHNA

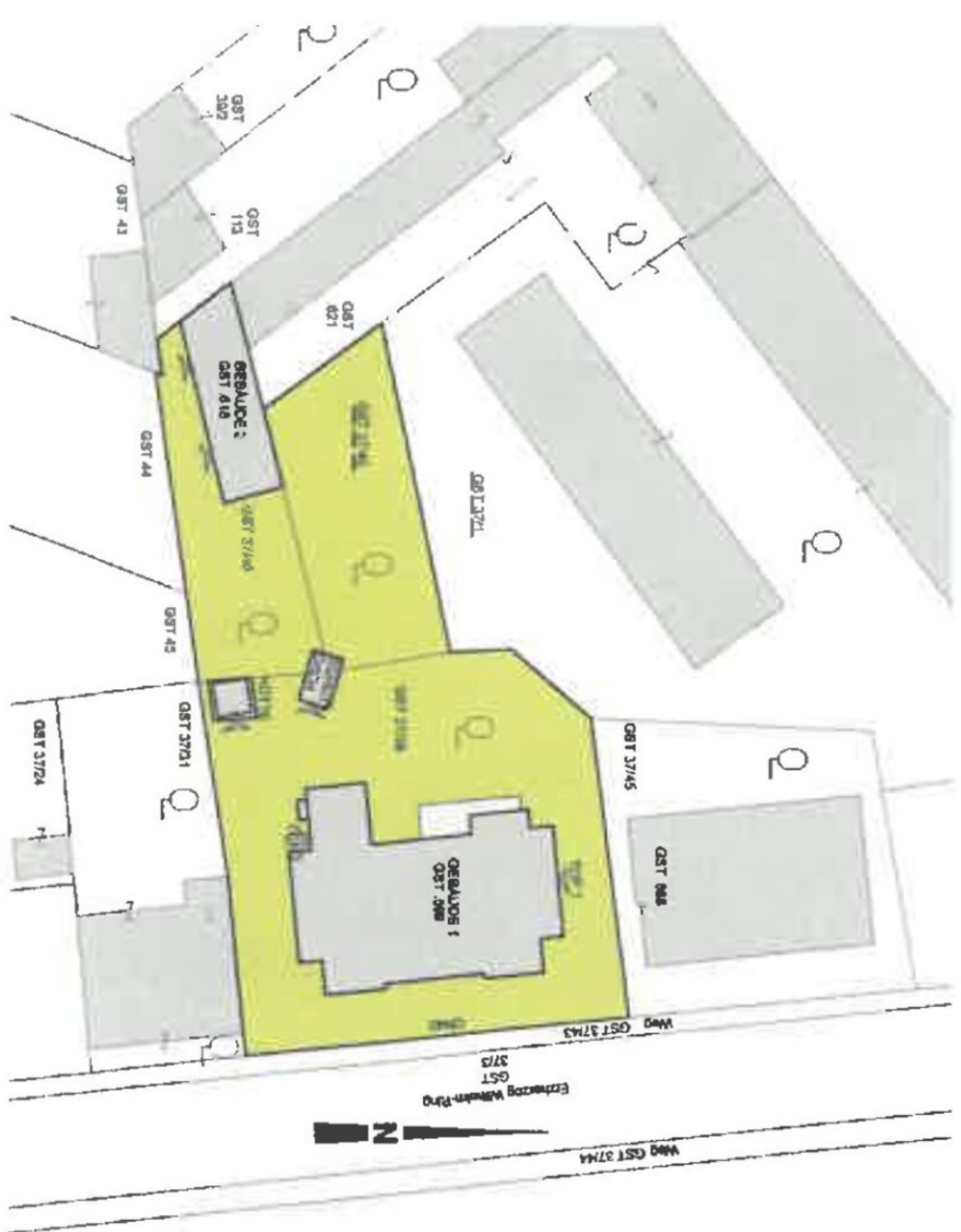
Stadt-Maunmeister  
Wien, II., Cäcilienstrasse 20

*Karl Michna*

MASSSTAB 1:100

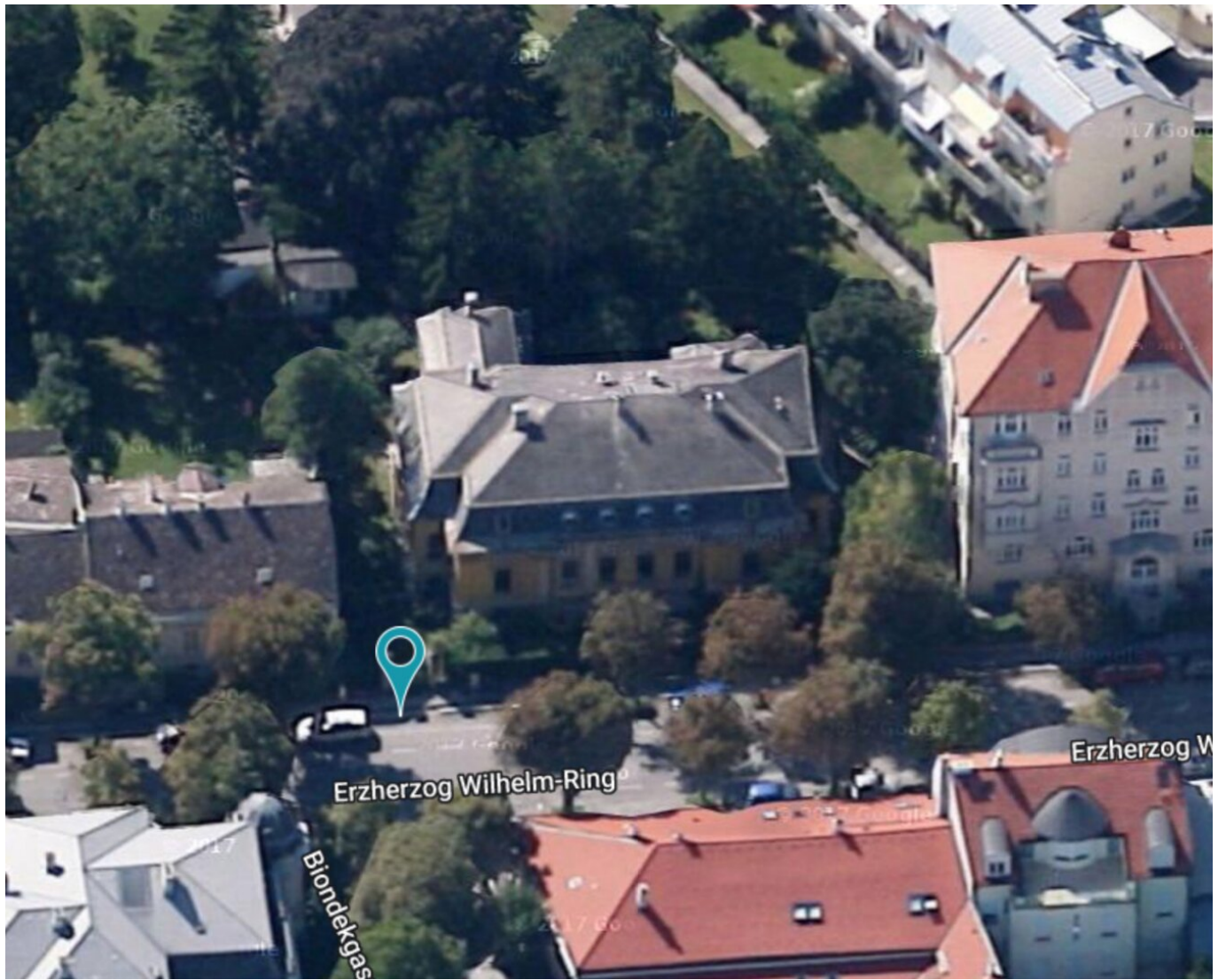
ARCH. ERNST BOHN.

*M. Bohn*  
am 28. 3. 1912.  
*E. Bohn*



**LAGEPLAN M=1:500**

DEM. AUSZUG AUS DER DIGITALEN KATASTRALMAPPE (DKM) VOM 30.03.2015





ERDGESCHOSS - GEBÄUDE 2



DACHBODEN - GEBÄUDE 2



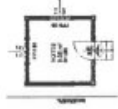
ERDGESCHOSS - GEBÄUDE 1



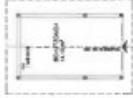
DACHBODEN - GEBÄUDE 1



KELLERGESCHOSS - GEBÄUDE 1



ERDGESCHOSS - HÜTTE



ERDGESCHOSS - SCHUTZDACH

## BESTANDSPLAN

**EINES HISTORISCHEN WOHNSHAUSES UND WEITERER BAUWERKE** am Erichweg Wilhelm-Str. 43, 20100 Badstube

**PROJEKTLEITER:** Johannes Thiermer, Nicolausweg 31/35, 10559 Wien  
**ARCHITECT:** Marco Oßmann, Nicolausweg 31/35, 10559 Wien  
**STRUKTUR:** Marco Oßmann, Nicolausweg 31/35, 10559 Wien  
**TRAGWERK:** Thomas Kleinmann, Nicolausweg 31/35, 10559 Wien  
**PLANDARBEITEN:** Dr. Peter Hagedorn, 3116, 8042 Osnabrück

**ARCHITECTURFIRMEN:** ARCHITECTURFIRMEN, Nicolausweg 31/35, 10559 Wien  
**STRUKTURFIRMEN:** STRUKTURFIRMEN, Nicolausweg 31/35, 10559 Wien

**ANMERKUNGEN:**

1. Die Bestandspläne sind als Grundlage für die weitere Planung zu verwenden.  
 2. Die Bestandspläne sind als Grundlage für die weitere Planung zu verwenden.  
 3. Die Bestandspläne sind als Grundlage für die weitere Planung zu verwenden.

**PROJEKT-NR.:** 10111-AT-10111  
**PROJEKT-NR.:** 10111-AT-10111

**PROJEKT-NR.:** 10111-AT-10111  
**PROJEKT-NR.:** 10111-AT-10111

## Objektbeschreibung

**Majestätische VILLA mit 2 separaten WOHNEINHEITEN, Zusatz-Gebäude-ANLEGERWOHNUNG und herrlichen GARTEN-Grünruhe-OASE - absolutes Unikat-BADEN!**

Zum VERKAUF gelangt eine exquisite und klassische Jahrhundertwende-Herrscher-VILLA mit herrliche Garten-OASE- in Top Lage von BADEN für gehobene Ansprüche! Das HAUS verfügt über 2 separaten und unabhängigen WOHNEINHEITEN mit 2 separaten Hauseingängen; Jeder Hälfte der VILLA steht Ihnen ALLEINE und ungestört zur Verfügung! Dazu befindet sich direkt am GRUNDSTÜCK ein weiteres GEBÄUDE / Haus / Lager mit ca. 120m<sup>2</sup> WNFI auf 2 Ebenen - EG&OG.

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsarmen Zone. Öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Wohnungen selbst befinden sich in einem stilgerecht sanierten Villa-Style-Hause - Baujahr 1890, im Hochparterre - Mezzanin - BelleEtage und haben 2 separate und unabhängige eigene Hauseingänge;

**WOHNEINHEIT 1, mit ca. 181m<sup>2</sup> WNFI. verfügt über folgende Räumlichkeiten: (momentan sehr gut befristet vermietet bis Oktober 2027!)**

- Eingangsbereich / zentrales Vorzimmer;
- großem Wohnzimmer-Salon;
- Wohn-EssZimmer-Küche mit Fenster inkl. alle Einbaugeräte;
- weiteren 3 Zimmern ( Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Home-Office, etc... ),
- Bad mit Doppel-Waschtisch, Badewanne und Panorama-Dusche,
- sep. WC,
- herrliche Terrasse mit GARTEN-OASE, die für das "Summer in the City"- Gefühl sorgt

und garantiert gemütliche Stunden in der Abendsonne mit Familie oder Freunden...und vieles mehr....

**WOHNEINHEIT 2, mit ca. 129m<sup>2</sup> WNFI. verfügt über folgende Räumlichkeiten: (Leerstand und ab SOFORT verfügbar!)**

- zentralem großzügigem Eingangsbereich / Vorzimmer;
- großem Wohnzimmer-Salon mit romantischen Erker;
- Wohn-Küche-Salon mit Fenster inkl. alle Einbaugeräte;
- und weiteren 3,5 Zimmern, ( Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Home-Office, etc... );
- Bad mit Doppel-Waschtisch, Spiegelwand mit Ablage, Badewanne, Panorama-Dusche und WC;
- sep. Gäste-WC mit Handwaschbecken und Waschmaschinen-Anschluss ....
- herrliche GARTEN-OASE, die für das "Summer in the City"- Gefühl sorgt und garantiert gemütliche Stunden in der Abendsonne mit Familie oder Freunden..... mit PERGOLA und GARTEN- Häuschen ....und vieles mehr....

**ZUSATZ-GEBÄUDE / Anlegerwohnung mit ca. 120m<sup>2</sup> WNFI mit 2 Etagen: EG und OG (Leerstand)**

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Fischgräte-Parkettböden ausgestattet und auch die gekonnte Anordnung der Fensterelemente garantieren sonniges Wohnen und Leben in einem wunderschönen Wohnraum ! Alle Leitungen wurden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft !

**KAUFPREIS: € 1.890.000,-- lastenfrei! (Alleineigentum).**

***Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigung bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch diese tolle WOHNUNG Ihr neues ZUHAUSE und Ihr EIGENTUM !***

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Nach Erhalt eines zumindest Indikativen Anbots, können weitere Detaildaten übermittelt werden.

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann.

**Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

***Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs-Beratungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.750m

Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.250m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Polizei <750m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.750m

Straßenbahn <750m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap