

Individuell & Exquisit mit privatem Garten in Baden



Objektnummer: 5516/609

Eine Immobilie von BestInvest Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	187,32 m ²
Nutzfläche:	202,74 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	278,00 m ²
Keller:	10,24 m ²
Heizwärmebedarf:	D 138,42 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,32
Kaufpreis:	829.000,00 €
Betriebskosten:	503,30 €
USt.:	50,33 €

Ihr Ansprechpartner

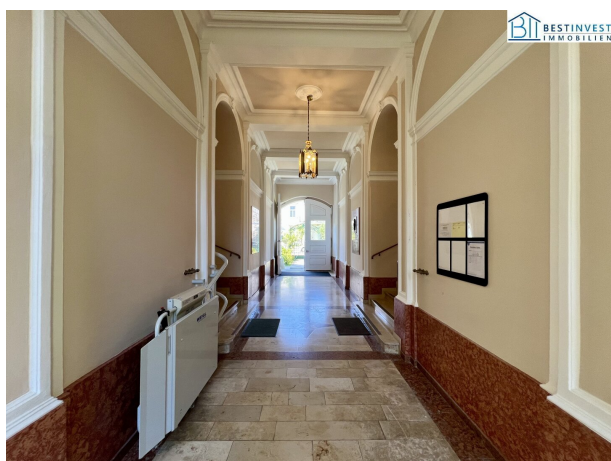
Ing. Christian Domnanovich

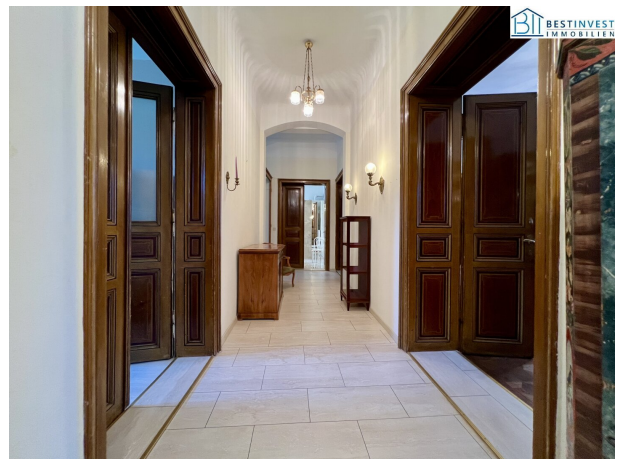
BestInvest Immobilien
Riegelgasse 25
8010 Graz

H +43 664 24 777 24

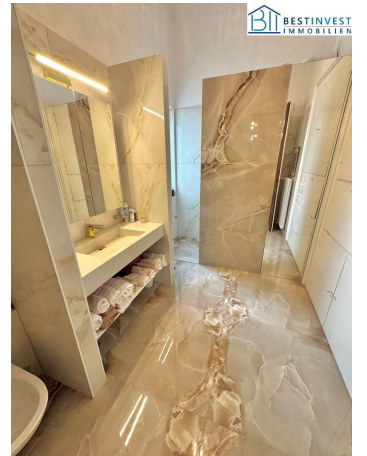
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



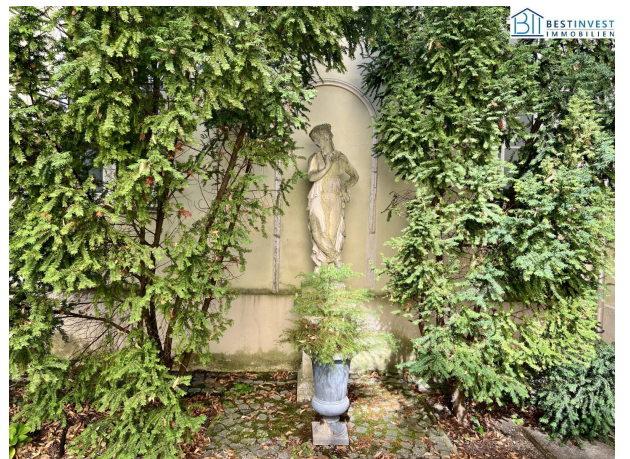


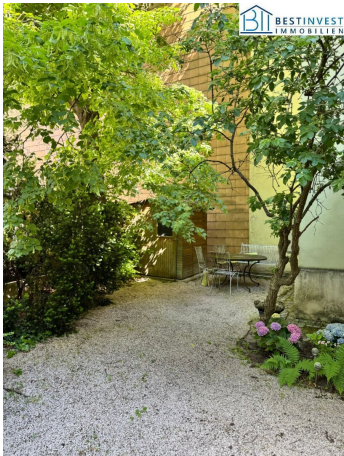


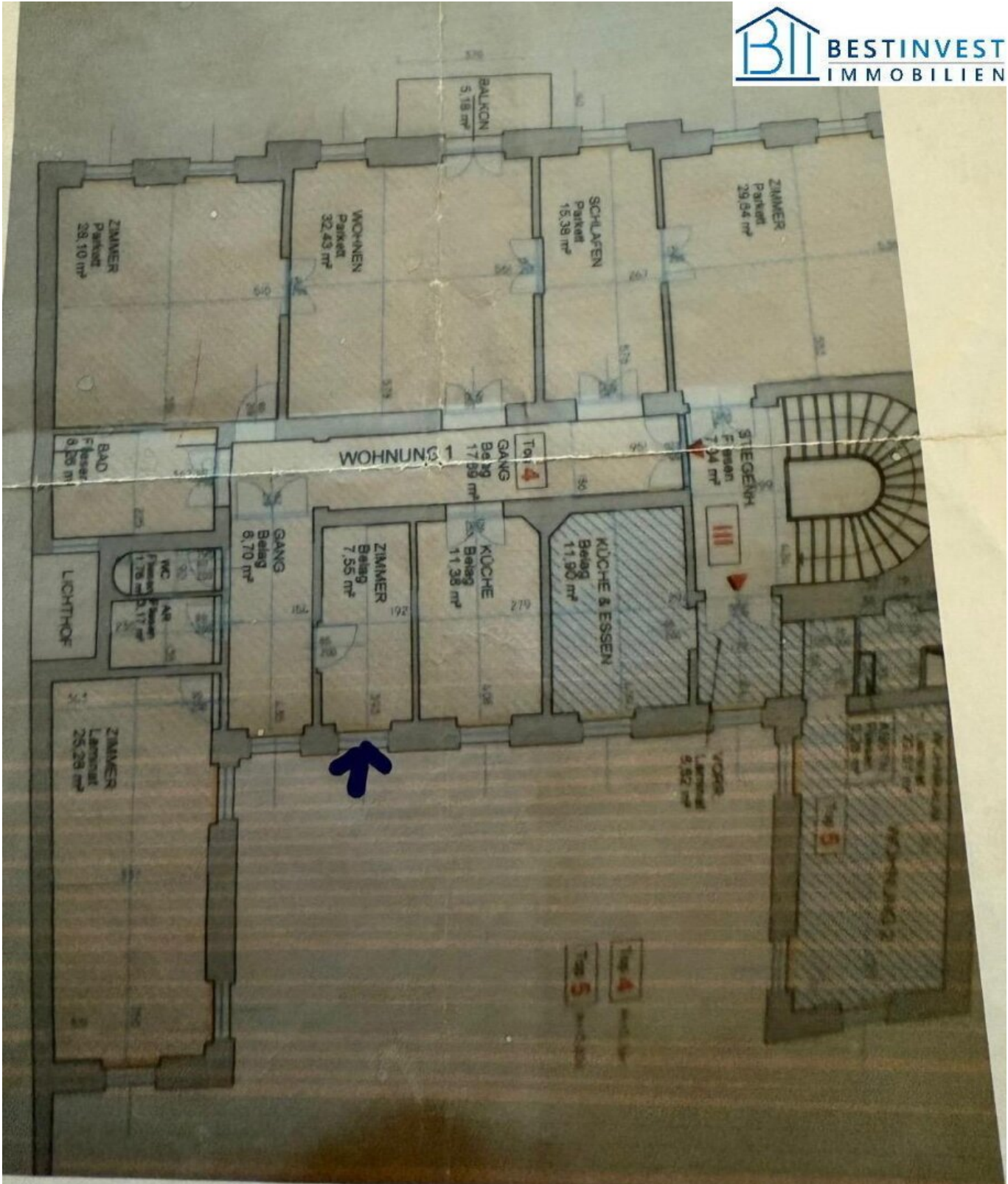












Objektbeschreibung

Der historische Charme ist auf dem ganzen Anwesen spürbar und macht dieses Domizil so einmalig - welches geschichtsträchtige Substanz mit modernem Komfort verbindet.

Der künstlerische Einsatz von Materialien verleiht der Wohnung nicht nur eine einzigartige Ästhetik, sondern unterstreicht auch Liebe zum Detail.

Die exklusive Lage und das hochwertige Ambiente garantieren eine Wertbeständigkeit über Generationen hinweg.

Der großzügige und repräsentative Grundriss der Wohnung mit einer Wohnfläche von rund **185 m²** verfügt zudem über außergewöhnliche Raumhöhen, die auch den höchsten Ansprüchen gerecht werden.

Eine Symbiose aus wunderschönen, hohen Flügeltüren und Tafelparkett wurde geschickt durch die hochwertige Badezimmersausstattung ergänzt.

Sie bietet eine einzigartige Gelegenheit für exklusives Wohnen und ermöglicht es Ihnen, Ihren Wohntraum in die Realität umzusetzen.

Durchdacht konzipiert, **verspricht dieses Anwesen sowohl Ruhe als auch Zentralität und profitiert von einer sonnenverwöhnten Ausrichtung.**

Ein liebevoll gestalteter Garten lädt zum Verweilen und Entspannen ein - zudem besitzt die Wohnung zwei Zugänge.

Aufteilung:

- Repräsentativer Vorraum
- Küche mit Vollausrüstung
- großzügiger Wohnraum mit Kachelofen
- großzügiger Essraum mit Zugang auf den Balkon

- 1 Zimmer - mit separaten Eingang
- Büroraum
- 1 Zimmer - Gartenseitig
- WC mit Tageslichtfenster
- Bad mit Dusche, BD und Tageslichtfenster
- Schrankraum

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 185 m²
- Nutzfläche: ca. 202 m²
- Kellerfläche: ca. 10 m²
- Balkon: ca. 5 m²
- Garten: ca. 150 m²
- Vorgarten 1 - ca. 60 m²
- Vorgarten 2 - ca. 68 m²

Resümee:

Ob beim Kaffeegenuss im Biedermeierflair, beim Spaziergang durch die **UNESCO-geschützte Altstadt** oder auf einem Ausflug mit der Badener Bahn in die Wiener Innenstadt - hier verbinden sich Natur, Kultur und urbanes Leben auf ganz besondere Weise.

Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt auch als ideale Anlage und Investment.

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Weitere Angebote sowie **Bilder und Videos** zur Liegenschaft finden Sie auf unserer Homepage. Gerne unterstützen wir sie auch bei der Suche nach der passenden Finanzierung und erstellen Ihnen ein kostenloses Finanzierungskonzept.

Befreiung von Grundbucheintragungsgebühr Kauf (1,1%) und Pfandrecht (1,2%) bei einem Kaufpreis bis max. €500.000,-. Voraussetzungen dafür sind ein entgeltlicher Erwerb, Eigennutzung und die Liegenschaft muss dem dringenden Wohnbedürfnis dienen, also Hauptwohnsitz. (Stand 20/03/24 – Nationalratssitzung 255)

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 bis zu 14 Tage vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap