

Historische Villa mit Parkgarten am Weinberg



 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektnummer: 8230/221

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1928
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	2.100,00 m ²
Keller:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 340,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,79
Kaufpreis:	1.499.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lukas Prinz

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18









Objektbeschreibung

Inmitten der Weinberge gelegen erhebt sich diese 1930 erbaute Villa umgeben von einem großen Garten der mit viel Liebe zum Detail gestaltet wurde und über die letzten Jahrzehnte gewachsen ist. Teilweise wurde das Haus bereits saniert und modernisiert und zugleich würdevoll von der Zeit geprägt, was dem Gebäude eine repräsentative Ausstrahlung verleiht. Die besondere Fassadenverzierung lässt die Besonderheit dieses Hauses bereits von außen erkennen.

Hier bietet sich eine seltene Gelegenheit dieses Badener Juwel mit rund 200m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von über 2.300 m² neu zu beleben.

Aber fangen wir von vorne an...

Man betritt das Grundstück und befindet sich im einladend gestalteten Vorgarten, wo sich neben der Garage und dem Carport auch der Haupteingang befindet. Hier haben Sie die Möglichkeit Ihr Auto bequem auf dem eigenen Grundstück zu parken .

Hier fallen einem sofort die Besonderheiten der Fassade und der Vorgartengestaltung auf, wo man mit viel Liebe fürs Detail gearbeitet hat - ein besonders **einladender erster Eindruck!**

Die Villa erstreckt sich auf 200m² Wohnfläche über 2 Wohnebenen (zzgl Keller- und Dachgeschoß) und teilt sich wie folgt auf:

Parterre:

- Eingangsbereich
- Wohnzimmer
- Küche
- Esszimmer
- Teezimmer
- Büro / Bibliothek
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC

- Wintergarten mit Ausgang auf die Terrasse

Beletage:

- Vorraum

- Arbeitszimmer

- Master-Bedroom

- Gästezimmer

- Kinderzimmer

- Privater Arbeitsraum

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

- Verglaste Veranda mit Blick über das große Grundstück

Ein teilweise ausgebauter Dachboden sowie der wohnlich gestaltete Keller (mit Sauna) runden das gesamte Platzangebot ab.

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Einreichplan, den wir Ihnen gerne bei Anforderung eines Exposés zukommen lassen.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde das Haus teilweise modernisiert und bietet nun vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Revitalisierung – sei es als repräsentativer Wohnsitz, kreativer Rückzugsort oder stilvolles Zuhause mit Geschichte inmitten der Weinberge.

Das rund 2.300 m² große Grundstück schafft mit seinen großzügigen Grünflächen, Terrassenbereichen und gewachsenen Pflanzenstrukturen eine außergewöhnliche Atmosphäre – beinahe wie ein eigener kleiner Kurpark. Besonders beeindruckend ist die Weitläufigkeit des Grundstücks, das sich bis an die Weinberge erstreckt. Vom bestehenden Pool aus genießt man einen herrlichen Blick ins Grüne und absolute Privatsphäre.

Bebauungsinformationen:

2.080m² Bauland

249m² Grünland

Widmung: Bauland-Wohngebiet eingeschränkt auf 2 WE, Schutzzone V3

25% Bebaubarkeit, offene Bauweise, Bauklasse I, II

Die Lage verbindet die gewachsene Struktur einer traditionsreichen Kurstadt mit urbaner Nähe. Zentrum, Infrastruktur und Naherholung befinden sich in unmittelbarer Umgebung, ohne die Ruhe und Privatsphäre des Anwesens zu beeinträchtigen.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap