

**Eine Villa mit Charakter. Eine Lage mit Geschichte!
Klassische Stilvilla in privilegierter Lage nahe dem
Kurpark von Baden**



Objektnummer: 4737

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Welzergasse
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1890
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	261,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 140,98 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.340.000,00 €
Provisionsangabe:	

48.240,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 3 und 4
1190 Wien

T +43 1 470 39 55
H +43 660 651 38 29







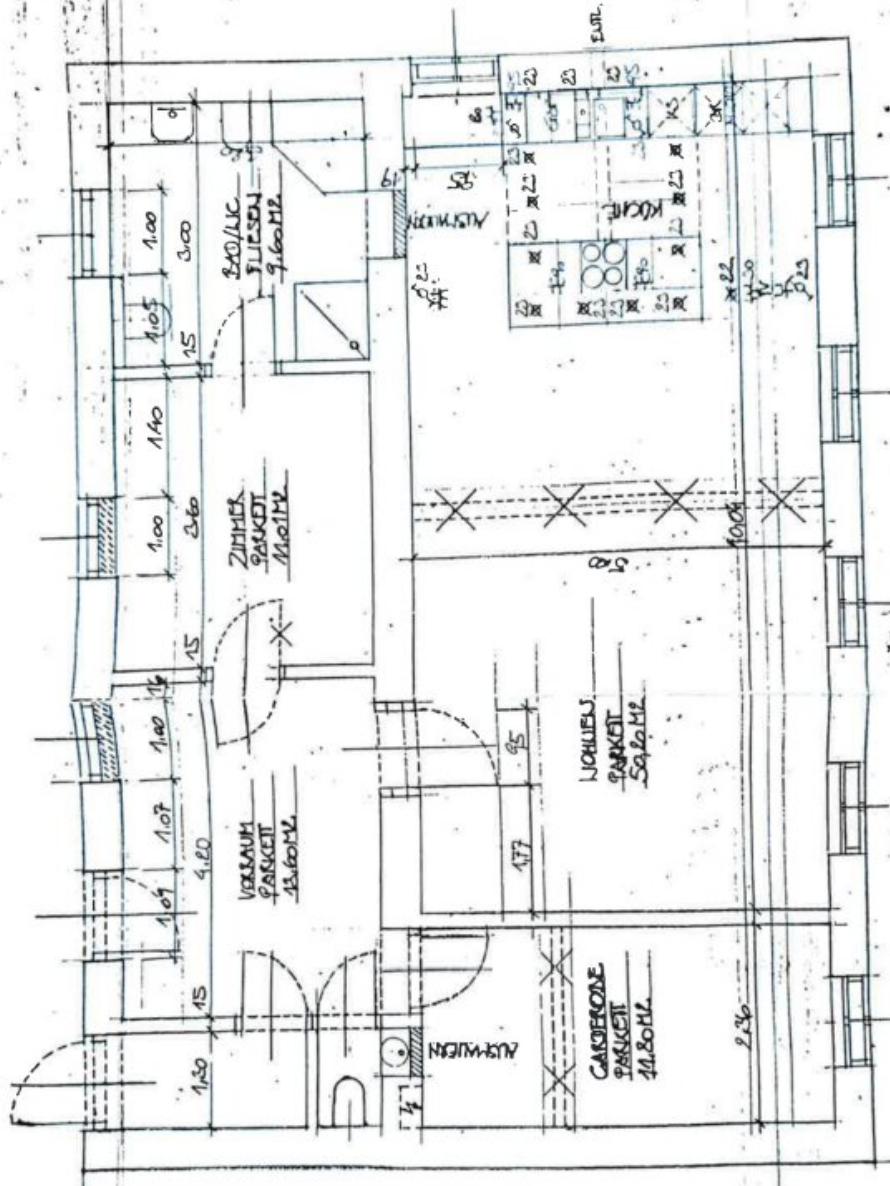








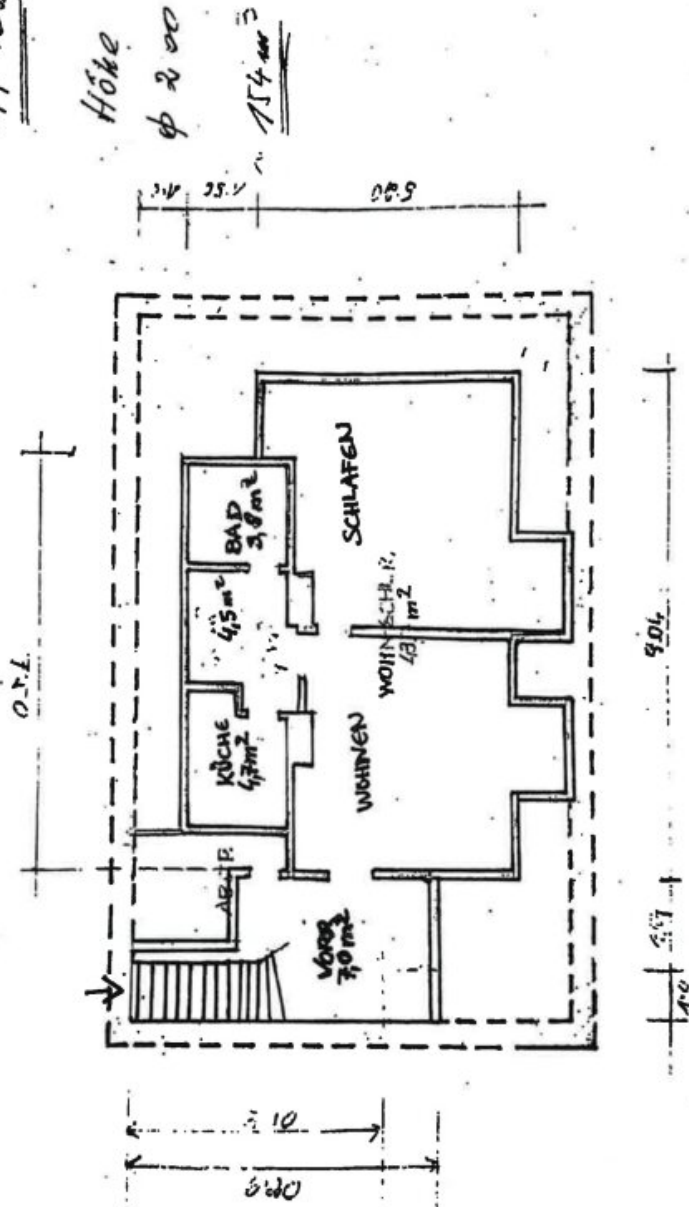
rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KOFLER



Wohnraum 11.30m x 4.80m
Küche 3.00m x 2.00m
Badezimmer 2.00m x 1.50m
Schlafzimmer 2.00m x 1.50m
Eingang 1.00m x 1.50m

Dachgeschoss

$9.04 \times 5.20 \text{ m} = 47.00 \text{ m}^2$
 $1.80 \times 1.80 = 3.24 \text{ m}^2$
 $1.80 \times 1.60 = 2.88 \text{ m}^2$
 $7.00 \times 6.70 = 46.90 \text{ m}^2$
 $1.57 \times 6.20 = 9.73 \text{ m}^2$
 $7.50 \times 1.50 = 11.25 \text{ m}^2$
 87.16 m^2



Objektbeschreibung

Die besonderen Merkmale

- Exklusive Lage in Baden nahe dem Kurpark
- Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar
- Klassische Stilvilla mit besonderem architektonischem Charakter
- Drei großzügige Ebenen
- Repräsentative Hauptebene mit großer Wohnküche
- Hochwertig und aufwendig gestaltetes Badezimmer
- Mehrere Schlafzimmer und flexibel nutzbare Räume
- Eigenständiges Dachgeschoss mit separatem Eingang
- Wohnzimmer, großes Schlafzimmer, Duschbad und Küche im Dachgeschoss
- Großzügiges, nach oben ansteigendes Grundstück
- Terrassenförmig angelegte Gartenanlage
- Begehbarkeit des Grundstücks von unten und oben
- Strukturierte und besonders ansprechende Außengestaltung

- Angenehmes Raumklima durch Betonkernheizung
- Hohe Privatsphäre bei gleichzeitig zentraler Lage
- E-Ladestation für Elektroautos

Beschreibung

Es gibt Immobilien, die durch ihre Größe beeindrucken. Andere durch ihre Lage. Und dann gibt es jene seltenen Häuser, deren Charakter man bereits beim ersten Betreten spürt.

Diese außergewöhnliche klassische Stilvilla in Baden vereint all das, was eine besondere Immobilie auszeichnet: eine privilegierte Lage nahe dem Kurpark, eine elegante architektonische Erscheinung, großzügige und vielseitig nutzbare Ebenen sowie ein außergewöhnliches, terrassiertes Grundstück mit besonderem Charme.

Der Kurpark befindet sich praktisch vor der Haustüre. Das Zentrum von Baden ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig bietet die Villa ein bemerkenswertes Maß an Ruhe und Privatsphäre – eine seltene Verbindung von urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

Ein Anwesen mit außergewöhnlicher Topografie

Das nach oben ansteigende Grundstück ist terrassenförmig angelegt und eröffnet eine besondere räumliche Qualität. Unterschiedliche Ebenen, liebevoll strukturierte Außenbereiche und die Begehbarkeit sowohl vom unteren als auch vom oberen Grundstücksbereich verleihen der Liegenschaft eine ganz eigene Atmosphäre.

Die Gartenbereiche sind harmonisch in die Topografie eingebettet und bilden eine natürliche Erweiterung der Villa. Die ansprechende und klar strukturierte Außengestaltung unterstreicht die klassische Architektur des Hauses und schafft ein stilvolles Zusammenspiel von Gebäude, Garten und Landschaft.

Die repräsentative Hauptebene

Der Haupteingang befindet sich auf der mittleren Ebene – jener Etage, die den repräsentativen Mittelpunkt des Hauses bildet.

Hier empfängt eine großzügige Wohnküche mit eindrucksvollen Stuckelementen. Der Raum verbindet Großzügigkeit mit klassischer Eleganz und bietet einen außergewöhnlichen Rahmen für das tägliche Leben ebenso wie für stilvolle Empfänge.

Die Hauptebene umfasst darüber hinaus ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Arbeitszimmer, Bibliothek, Ankleide oder zusätzlicher Rückzugsraum nutzen lässt.

Ein hochwertiges und aufwendig gestaltetes Badezimmer fügt sich harmonisch in das besondere Ambiente dieser Ebene ein. Die sorgfältige Gestaltung und die hochwertigen Materialien verleihen dem Raum eine besondere Wertigkeit.

Eine elegante Verbindung der Ebenen

Über eine schöne, architektonisch ansprechende Treppe ist die Hauptebene mit dem darunterliegenden Erdgeschoss verbunden.

Diese Verbindung schafft nicht nur eine funktionale Erschließung, sondern unterstreicht auch den besonderen Charakter des Hauses: Jede Ebene besitzt ihre eigene Atmosphäre und zugleich bleibt die Villa als Ganzes erlebbar.

Das Erdgeschoss – kühl, ruhig und vielseitig

Das Erdgeschoss bietet ein großzügiges Zimmer, das sich aufgrund seiner Lage im Sommer besonders angenehm kühl präsentiert. Ein weiteres Zimmer sowie der direkte Ausgang in den vorderen Garten ergänzen diese Ebene.

Diese Räume eröffnen vielfältige Möglichkeiten – als private Rückzugsbereiche, Gästezimmer, Arbeitsräume, Atelier oder großzügige Nebenräume. Die unmittelbare Verbindung zum Garten verleiht dem Erdgeschoss eine besondere Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Das Dachgeschoss – eine private Welt für sich

Eine besondere Qualität dieser Villa bildet das eigenständige Dachgeschoss mit separatem Eingang.

Derzeit besteht keine direkte Verbindung zu den beiden darunterliegenden Geschossen. Dadurch präsentiert sich diese Ebene als nahezu eigenständige Wohneinheit und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ob als private Gästesuite, als Rückzugsbereich für Familienmitglieder oder als eigenständiger Wohnbereich – diese Ebene eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und macht die Villa besonders vielseitig.

Behaglichkeit durch Betonkernheizung

Die Beheizung erfolgt über eine Betonkernheizung. Diese sorgt für eine gleichmäßige, angenehme Wärme und trägt zu einem ausgeglichenen und behaglichen Raumklima bei.

Eine Immobilie mit seltener Ausstrahlung

Die besondere Qualität dieser Villa liegt in der Verbindung ihrer einzelnen Elemente:

klassische Architektur, stilvolle Details, eine außergewöhnliche Grundstückssituation, vielseitig nutzbare Ebenen und eine Lage, wie sie in Baden nur selten zu finden ist.

Der Kurpark liegt nur wenige Schritte entfernt. Das Zentrum ist bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet das terrassierte Grundstück eine besondere Privatsphäre und eine Atmosphäre, die man in dieser Form nur bei wenigen Immobilien findet.

Diese Villa ist kein gewöhnliches Haus.

Sie ist ein Platz mit Geschichte, Charakter und einer ganz eigenen architektonischen Identität.

Raumaufteilung:

EG: Vorraum, großer Raum, ein weiteres Zimmer, WC, Technikraum

Hauptebene: Vorzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer mit großzügigem Bad, Zimmer, WC

DG: großes Zimmer, Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, Küche

KOSTEN

einmalige Kosten

€ 1.349.000,- Kaufpreis

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1 % Eintragungsgebühr ins Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

3% zzgl. 20% USt Vermittlungshonorar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <7.750m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.750m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Polizei <750m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.250m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap