Einmalige Gelegenheit im Palais Marchet - Villa Strecker Baden



Objektnummer: 311137

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

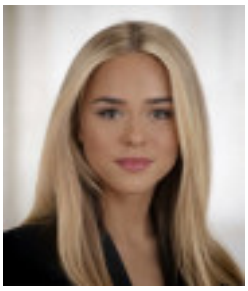
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marchetstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1846
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Bürofläche:	199,70 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	1.600,00 €
Kaltmiete	2.200,00 €
Betriebskosten:	600,00 €
USt.:	380,00 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Letizia Ogris

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden


KI bearbeitet






BESTLIST
IMMOBILIEN
KI bearebitet






BESTLIST
IMMOBILIEN
KI bearbeitet


KI bearbeitet




BESTLIST
IMMOBILIEN
KI bearbeitet


KI bearbeitet


KI bearbeitet


BESTLIST
IMMOBILIEN
KI bearbeitet


Palais Marchet
Villa Strecker – Baden
Erbaut 1846/47
für Magdalena Waltenberger
Weitere Eigentümer
Julius Schefzek
Anton Sigmund Malanotti und Demeter Ritter von Joannides
Karoline, Julie Marcelline und Adolf Ignaz, Ludwig Mautner Ritter von Markhof
Eleonora Catharina und Otto Freiherr von Wächter
Moritz und Amalie Löwenfeld
Eugenie Baronin Pongracz und Amalie von Hervay-Kirchberg
Gustav und Mathilde Heller
Hans Heller, Marianne Wolf, Margarethe Rutter und Familie
Heinrich Strecker und Erika Strecker
Seit 2026 in Besitz der Stadtgemeinde Baden
unesco
GREAT
SPA TOWNS
of Europe

Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Büro- und Repräsentationsfläche in einer der bedeutendsten historischen Villen Badens

Inmitten des traditionsreichen Kurortes Baden eröffnet sich eine seltene Gelegenheit: Das Obergeschoss des eindrucksvollen Palais Marchet - Villa Strecker Baden gelangt zur Vermietung. Dieses außergewöhnliche Gebäude verbindet architektonische Eleganz und eine unverwechselbare Atmosphäre zu einem Ensemble von besonderem kulturellen und repräsentativen Wert.

Wer Räumlichkeiten sucht, die weit über die Funktion klassischer Büroflächen hinausgehen, findet hier ein sehr repräsentatives Umfeld.

Das zur Vermietung angebotene Obergeschoss umfasst eine Fläche von rund **200 m²** und bietet insgesamt **sechs großzügige Räume**, welche sich individuell gestalten lassen. Die historische Substanz und der besondere Charakter des Palais Marchet - Villa Strecker Baden schaffen ein Ambiente, das sowohl inspirierend als auch repräsentativ wirkt.

Neben den sechs Hauptzimmern stehen **zwei Badezimmer** sowie eine kleine **Küche** zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist die dem Obergeschoss zugehörige **Terrasse**, die einen außergewöhnlichen Blick auf die Umgebung und eine zusätzliche Dimension der Nutzung eröffnet. Die Terrasse ist aufgrund der statischen Gegebenheiten jedoch nicht für größere Personenansammlungen oder Veranstaltungen vorgesehen. Sie eignet sich viel mehr als Rückzugsort, für ruhige Pausen oder als besonderer Freiraum für die Nutzerinnen und Nutzer der Räumlichkeiten.

Für gesellschaftliche Anlässe besteht darüber hinaus die Möglichkeit, einen repräsentativen Veranstaltungsbereich im Erdgeschoss der Villa gesondert anzumieten.

Architektur mit Charakter und Geschichte

Das Palais Marchet - Villa Strecker Baden, welches **1846/47 für Magdalena Waltenberger** erbaut wurde, zählt zu den bemerkenswertesten historischen Bauwerken Badens.

Das heutige repräsentative Aussehen, vor allem den gusseisernen Verandavorbau betreffend, erhielt die Villa jedoch in den 1860/1870er Jahren, als sie in Besitz der Familie Mautner-Markhof war. 1907 erwarb **Gustav Heller**, bekannt als **Erfinder der Wiener Zuckerl**, die Liegenschaft. Zuletzt war die Villa in Besitz der Witwe des Komponisten **Heinrich Strecker**.

Unter der Bezeichnung Palais Marchet - Villa Strecker Baden ist das Gebäude eng mit der baukulturellen Entwicklung Badens verbunden und steht beispielhaft für eine Epoche, in der Architektur nicht nur funktionalen Anforderungen entsprechen, sondern zugleich gesellschaftliche Stellung, kulturelles Selbstverständnis und bleibende Wertigkeit ausdrücken sollte.

Die großzügige Gestaltung, die elegante Gliederung des Baukörpers und die charaktervollen architektonischen Details verleihen dem Haus eine unverwechselbare Präsenz. Historische Substanz und eindrucksvolle Raumwirkung schaffen ein Ambiente, das sich deutlich von modernen Standardimmobilien abhebt.

Gerade diese Verbindung aus Geschichte, Identität und repräsentativer Wirkung macht das Palais Marchet - Villa Strecker Baden zu einem außergewöhnlichen Standort. Ein Arbeitsumfeld in einem solchen Gebäude vermittelt nicht nur Qualität und Wertbeständigkeit, sondern schafft auch bei Kundinnen, Kunden, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern einen bleibenden Eindruck.

Raum für eine individuelle Vision

Die angebotenen Flächen werden in ihrem bestehenden Zustand übergeben und bieten dem zukünftigen Mieter die seltene Möglichkeit, die Räumlichkeiten entsprechend den eigenen Anforderungen, dem gewünschten Nutzungskonzept und der individuellen gestalterischen Handschrift neu zu adaptieren und auszugestalten.

Die Stadt Baden verfolgt dabei das Ziel, die Flächen an einen Mieter zu vergeben, der die erforderlichen Adaptierungs-, Sanierungs- und Ausgestaltungsmaßnahmen im Rahmen eines noch zu vereinbarenden Miet- und Nutzungskonzeptes eigenständig übernimmt. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, die historische Liegenschaft behutsam weiterzuentwickeln und die Räumlichkeiten nach modernen funktionalen sowie gestalterischen Ansprüchen zu gestalten.

Der angeführte **Mietzins** beträgt **€ 8,00 pro m²** - jener stellt zunächst eine Grundlage dar. Die konkrete Ausgestaltung des Mietverhältnisses, insbesondere die Berücksichtigung des bestehenden Zustands, des vorgesehenen Adaptierungsumfangs und der Länge des Mietverhältnisses, sowie allfälliger Investitionen des Mieters, erfolgt im Rahmen der weiteren Abstimmung und der vertraglichen Vereinbarung.

Auf Anfrage und nach Bekanntgabe der Adressdaten können gerne die historischen Pläne übersandt werden.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und auf ein Nutzungskonzept, das diesem einzigartigen Gebäude gerecht wird.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[1]WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026, https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <750m
Apotheke <1.250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <8.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.250m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <1.750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap