

**ein Juwel inmitten des Stadtzentrums von Baden |
Niedrigenergie Stadthaus mit einzigartigem Charme - 6
Schlafzimmer mit 6 En-suite Badezimmern**



Objektnummer: 1862/259

Eine Immobilie von PN Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Stadthaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	322,90 m ²
Nutzfläche:	399,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	6
WC:	3
Stellplätze:	1
Garten:	65,00 m ²
Keller:	76,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	1.970.000,00 €
Betriebskosten:	210,00 €
Sonstige Kosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

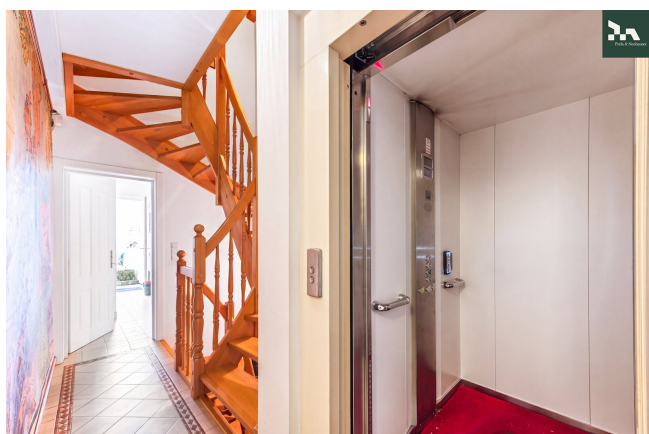
Nick Prela

PN Immobilien
Brahmsplatz 7/7
1040 Wien

T +43 664 224 87 71



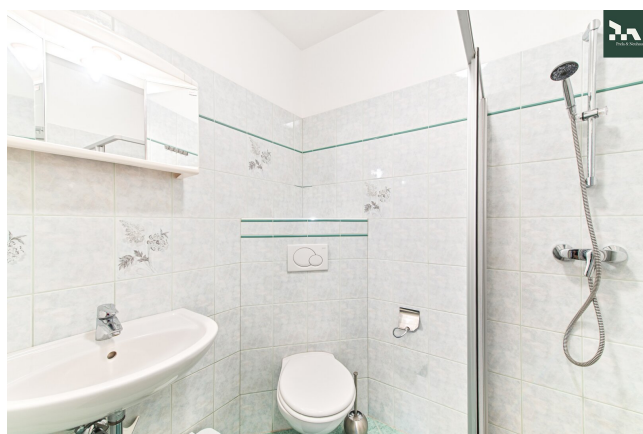


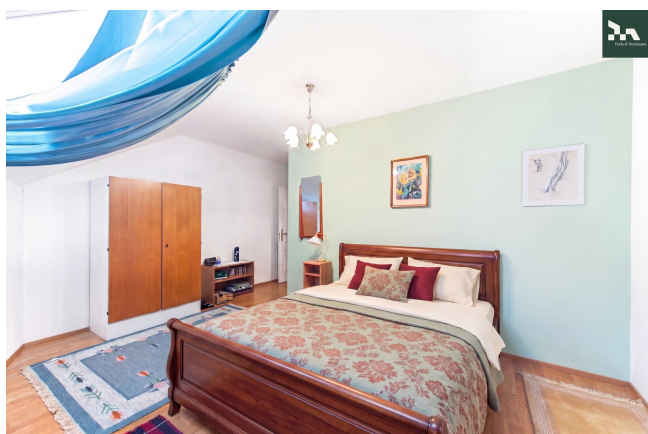












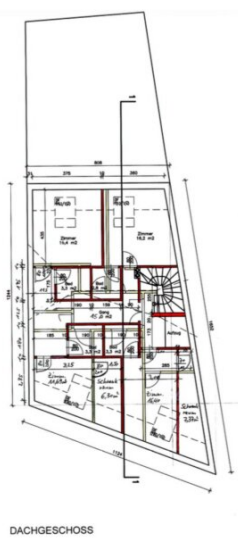
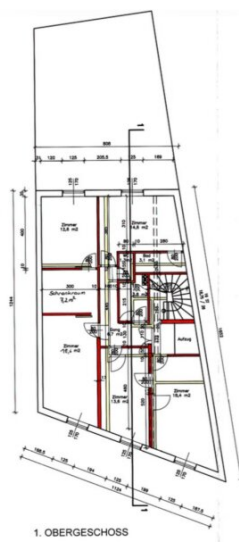
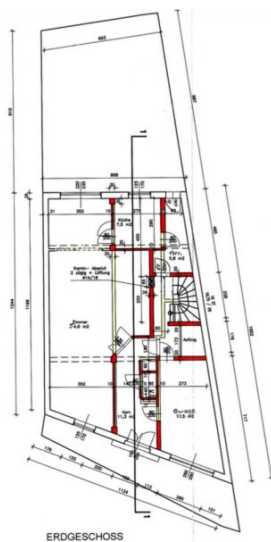
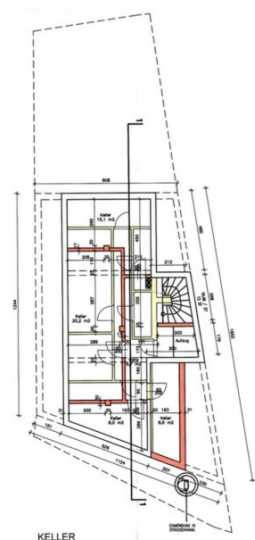








GRUNDRISSPLAN



Der Grundrissplan wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: August 2026

Objektbeschreibung

In wunderschöner Bestlage von Baden präsentiert sich dieses eindrucksvolle bestandsfreie Stadthaus als wahres Unikat, das im historischen Stadtkern nur noch selten zu finden ist. Die Liegenschaft befindet sich im Stadtzentrum von Baden, etwas weniger als 500 m vom Josefsplatz und der Fußgängerzone entfernt. Auf dem ca. 202 m² großen Grundstück entfaltet sich eine charmante Liegenschaft mit rund 322,90 m² Wohnfläche und einer Gesamtnutzfläche von ca. 399 m² inklusive großzügiger Kellerflächen.

Das Grundstück, auf dem sich das wunderbare, 3-geschossige Stadthaus befindet, ist ca. 202 m² groß. Die Nutzfläche von etwa 399 m² teilt sich auf wie folgt:

- im Kellergeschoss: ca. 76,80 m²
- im Erdgeschoss: ca. 109,50 m²
- im 1. Obergeschoss: ca. 110,60 m²
- im Dachgeschoß: ca. 102,80 m²

Ergänzt wird die Liegenschaft durch eine charmante Gartenfläche von ca. 65 m² mit integriertem Wintergarten sowie einer Garage. Das großzügige Raumangebot umfasst ca. 6 Zimmer und 6 Bäder und wird sowohl repräsentativen Ansprüchen als auch familiärem Wohnen auf höchstem Niveau gerecht. Ein besonderes Qualitätsmerkmal: Jedes Schlafzimmer verfügt über ein eigenes, direkt angeschlossenes Badezimmer mit Dusche. Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal ist der hauseigene Personenlift, der zusätzlich zur Treppe alle drei Stockwerke erschließt und den Wohnkomfort spürbar erhöht – hier bleiben keine Wünsche offen. Das Stadthaus wurde 2006 in Massivbauweise errichtet und entspricht dem Niedrigenergiestandard.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap