# Rarität - WOHNTRAUM DER EXTRAKLASSE - Einzigartiges 5-6 Zimmer-Juwel mit privater Gartenoase, Balkon & historischem Gewölbekeller in exklusiver Lage!




**Objektnummer: 1801/139**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2500 Baden |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 187,00 m² |
| **Zimmer:** | 5,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 110,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 138,42 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,32 |
| **Kaufpreis:** | 998.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Litau**

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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




virtuelle Möblierung




AKTIVA
IMMOBILIEN
virtuelle Möblierung


AKTIVA
IMMOBILIEN


AKTIVA
IMMOBILIEN
virtuelle Möblierung




virtuelle Möblierung




AKTIVA
IMMOBILIEN
virtuelle Möblierung


AKTIVA
IMMOBILIEN


AKTIVA
IMMOBILIEN
virtuelle Möblierung




virtuelle Möblierung














BALKON
ZIMMER
ZIMMER
KABINETT
ZIMMER
BAD
GANG
EINGANG
WC
GANG
ZIMMER
KÜCHE
LICHTHOF
AR
ZIMMER

# Objektbeschreibung

***Wohnen auf höchstem Niveau mit vielen Extras:***

In einer der **begehrtesten Wohnlagen Badens** vereint diese **außergewöhnliche Wohnung im 1. Liftstock** den Charme eines stilvollen Jahrhundertwendehauses mit hochwertiger Ausstattung und großzügigen Freiflächen. Auf rund **185 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein **exklusives Wohnambiente**, das historische Eleganz und außergewöhnliche Großzügigkeit harmonisch verbindet.

Ein **Balkon mit ca. 5 m²**, ein **traumhafter, uneinsehbarer Eigengarten mit rund 150 m²**, der geschützt im ruhigen Innenhof liegt und ein Höchstmaß an Privatsphäre bietet, sowie ein **großzügiger Vorgarten mit ca. 128 m²** runden dieses außergewöhnliche Wohnangebot ab.

Besonders hervorzuheben ist die **optimale und großzügige Raumaufteilung**, die sowohl ein hohes Maß an Wohnkomfort als auch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Schlafzimmer sowie der separate Schrankraum sind nach Westen zum **ruhigen, privaten Eigengarten im Innenhof** ausgerichtet und schaffen eine angenehme Rückzugsoase. Die weiteren **vier südseitig orientierten Zimmer** überzeugen durch ein freundliches, lichtdurchflutetes Wohnambiente.

***Hinweis:*** *Ein Teil der Fotos wurde mittels virtueller Möblierung visualisiert und dient ausschließlich der besseren Veranschaulichung der möglichen Raumnutzung. Die Originalaufnahmen sind ebenfalls im Inserat enthalten.*

**Raumaufteilung:**

-Repräsentativer Vorraum

-Küche

-Großzügiger Wohnraum mit Kachelofen

-Großzügiges Zimmer mit Balkon

-Zimmer mit zusätzlichem Eingang

-Kabinett

-Großzügiges Schlafzimmer – zum Innenhof, ruhig

-Schrankraum

-WC mit Waschbecken und Fenster

-Badezimmer mit Dusche, Bidet und Fenster

-Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

**Eckdaten:**

-Wohnfläche: ca. 185 m²

-Balkon: ca. 5 m²

-Eigengarten zum Innenhof: ca. 150 m² - mit kleinem Gartenschuppen

-Vorgarten 1 straßenseitig: ca. 60 m²

-Vorgarten 2 straßenseitig: ca. 68 m²

-Kellerfläche: ca. 10 m²

-Gewölbekeller: ca. 100 m² - zzgl. 40.000 €

Ein besonderes Highlight stellt der **historische Gewölbekeller mit rund 100 m²** dar, der ehemals als Schießkeller genutzt wurde und gemeinsam mit der Liegenschaft zu einem **zusätzlichen Kaufpreis von EUR 40.000,–** veräußert wird und ein **Kellerabteil mit ca. 10 m²**.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige Wohnbereich mit historischem Kachelofen**, der dem Raum eine besonders gemütliche und zugleich stilvolle Atmosphäre verleiht. Vom Wohnbereich gelangt man in ein weiteres stilvolles Zimmer, das über einen **ca. 5 m² großen Balkon** verfügt. Ergänzt wird das großzügige Raumangebot durch ein **weiteres geräumiges Zimmer mit zusätzlichem Eingang vom Stiegenhaus** sowie ein gemütliches Kabinett.

Durch den **zweiten, unabhängigen Wohnungseingang** eröffnet sich eventuell die interessante Möglichkeit, die Wohnung bei Bedarf in **zwei separate Wohneinheiten** zu unterteilen. Eine entsprechende Teilung wäre vorab mit der zuständigen Gemeinde sowie hinsichtlich der baurechtlichen und wohnungseigentumsrechtlichen Voraussetzungen abzuklären.

Auch die **architektonischen Details und die hochwertige Materialauswahl** verleihen dieser

Immobilie ihren unverwechselbaren Charakter. **Außergewöhnliche Raumhöhen, elegante, hohe Flügeltüren und stilvolles Tafelparkett** unterstreichen den historischen Charme des Jahrhundertwendehauses. Der kunstvolle Einsatz ausgewählter Materialien und die liebevolle Gestaltung schaffen eine harmonische Verbindung aus **klassischer Eleganz und zeitgemäßem Komfort**.

Die Wohnung wurde kürzlich **frisch ausgemalt** und der **stilvolle Tafelparkettboden fachgerecht geschliffen**. Das **Badezimmer sowie das WC wurden vor rund zwei Jahren umfassend saniert** und präsentieren sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Die **hochwertige Ausstattung der Sanitärräume** fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild der Wohnung ein und unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort.

Das **prachtvolle, äußerst gepflegte Wohnhaus** besticht durch seine **repräsentative Architektur, kunstvolle Stuckverzierungen und eine reich gegliederte Fassade**.

**Heizung, Betriebskosten sowie Parkmöglichkeiten:**

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine **Gasetagenheizung**. Die monatlichen **Betriebskosten der Wohnung** belaufen sich auf ca. **550 €**, zuzüglich einer **Reparaturrücklage von ca. 260 €**. Für den **Gewölbekeller** fallen monatliche **Betriebskosten von ca. 95 €** sowie eine **Reparaturrücklage von ca. 43 €** an.

Im benachbarten Gebäude stehen **Tiefgaragenstellplätze** zur Verfügung. Bei Interesse kann gerne die Möglichkeit zur **Anmietung eines Stellplatzes** angefragt werden.

**Highlights auf einen Blick:**

**-Exklusive Bestlage in Baden** – zentral und begehrt

-**Ca. 185 m² Wohnfläche** – großzügige 5–6 Zimmer

-**Ca. 150 m² uneinsehbarer Eigengarten** im ruhigen Innenhof

-**Ca. 128 m² Vorgartenflächen** und **ca. 5 m² Balkon**

**-1. Liftstock** in prachtvollem Jahrhundertwendehaus

-**Historischer Charme** – hohe Räume, Flügeltüren, Tafelparkett & Kachelofen

-**4 Lichtdurchflutete, südseitige Zimmer** und **Schrankraum und Schlafbereich zum Innenhof**

-**Zwei separate Wohnungseingänge** – mögliches Teilungspotenzial (vorbehaltlich Genehmigungen)

-**Wände frisch ausgemalt & Tafelparkett geschliffen**

**-Badezimmer & WC vor ca. 2 Jahren saniert**

**-Ca. 10 m² Kellerabteil**

**-Historischer Gewölbekeller mit ca. 100 m²** – zzgl. zum Kaufpreis € 40.000,–

-**Top-Infrastruktur & hervorragende Verkehrsanbindung** nach Wien und Wiener Neustadt

**Lage:**

Die traditionsreiche **Kurstadt Baden** zählt zum **UNESCO-Weltkulturerbe** und vereint historischen Charme mit **hoher Lebensqualität**.

Die Wohnung befindet sich in **begehrter, zentraler Lage** und überzeugt durch eine **ausgezeichnete Infrastruktur**. Die charmante Innenstadt, der idyllische **Kurpark** sowie zahlreiche Restaurants, traditionelle Heurigenlokale, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und vielfältige Freizeitangebote sind **bequem erreichbar**.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend**: Der **Bahnhof Baden** mit Verbindungen nach **Wien und Wiener Neustadt** sowie die **Badner Bahn** und regionale Buslinien gewährleisten eine **hohe Mobilität**.

Diese **attraktive Wohnlage** verbindet **urbanen Komfort, kulturelle Vielfalt und einen hohen Erholungswert** auf besonders harmonische Weise.

**Kontakt:**

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

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