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



Objektnummer: 1862/272

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 m²
Nutzfläche:	399,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	6
WC:	3
Stellplätze:	1
Garten:	65,00 m²
Keller:	76,80 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,10 kWh / m² * 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





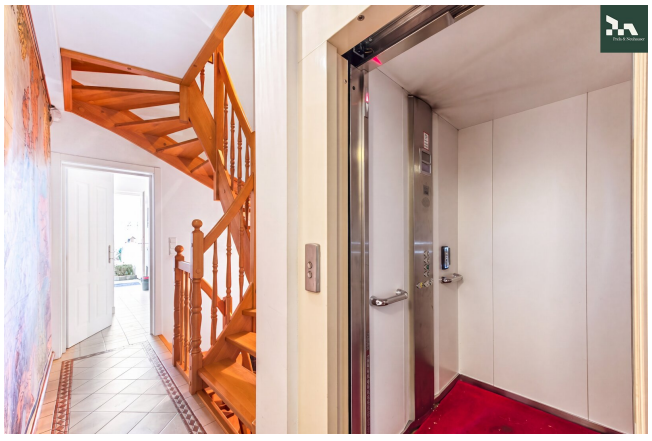
























































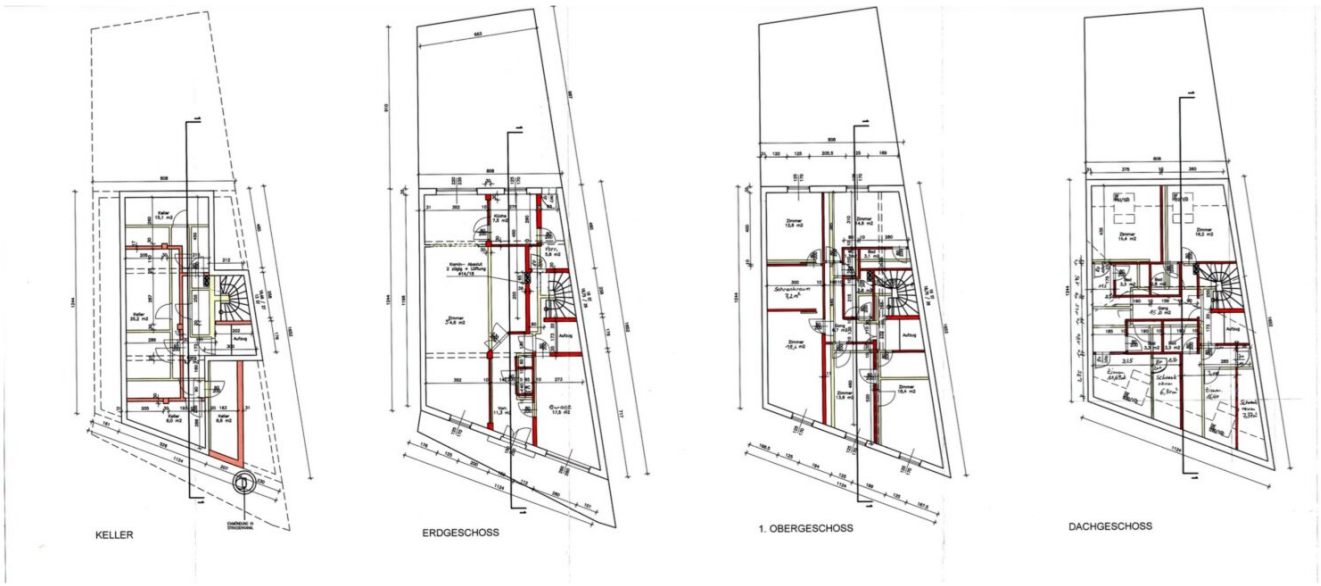








GRUNDRISSPLAN



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