Die Stadtvilla auf historischem Boden mit Geschichte!



Objektnummer: 20025

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1975
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	172,29 m²
Nutzfläche:	319,65 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	800,00 m²
Keller:	95,61 m²
Heizwärmebedarf:	D 121,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Gesamtmiete	3.200,00 €
Kaltmiete (netto)	3.200,00 €
Kaltmiete	3.200,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



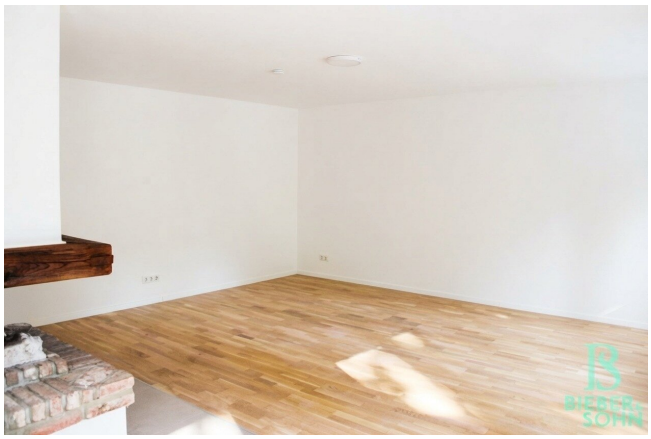




BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN















BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN











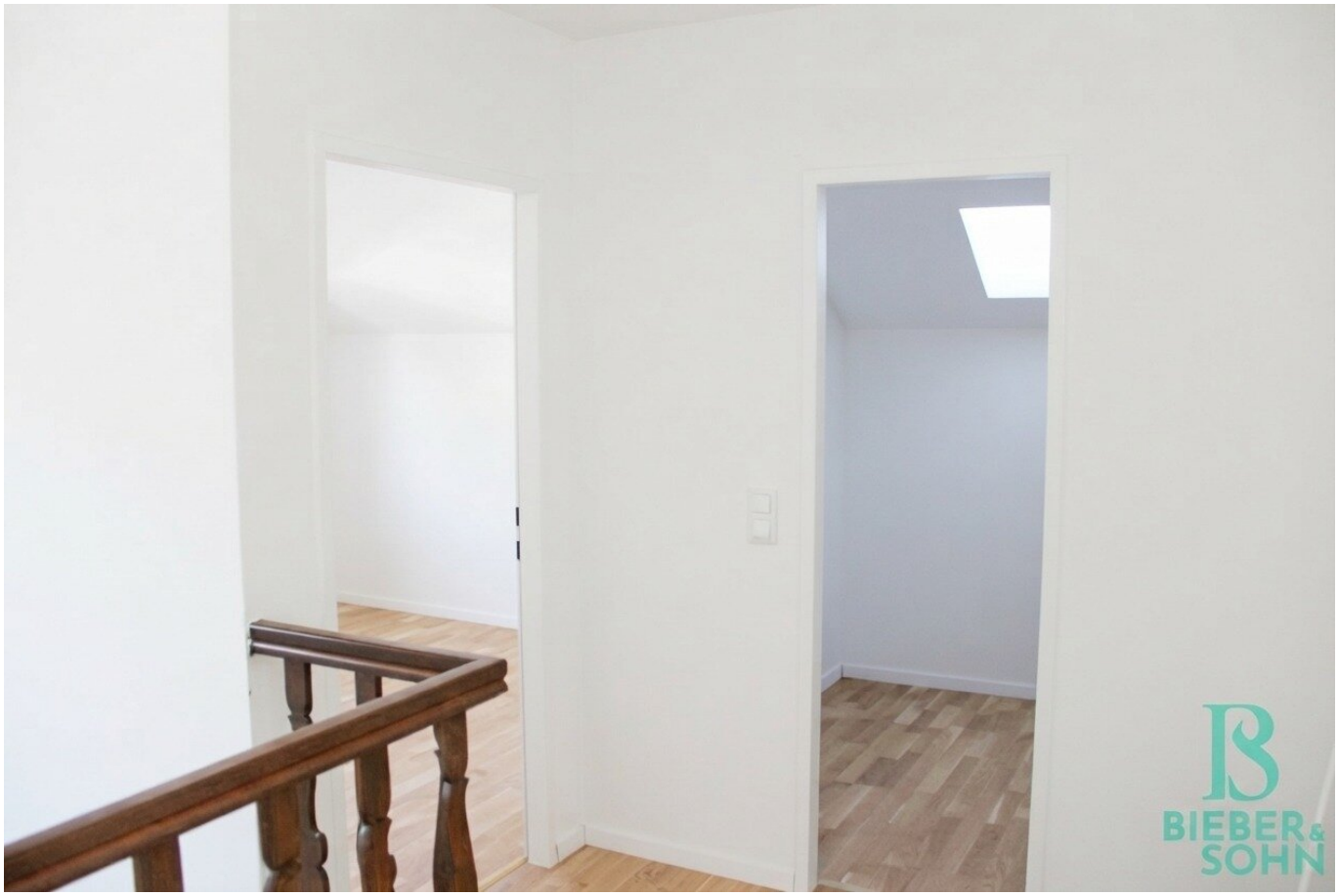




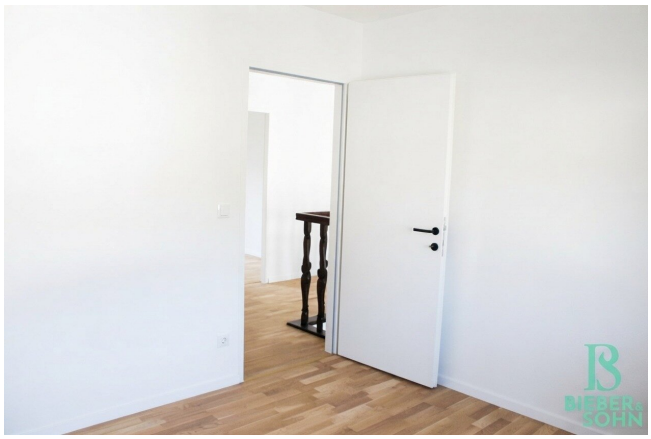
BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN















BIEBER& SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN















BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN















BIEBER & SOHN

IN SACHEN IMMOBILIEN

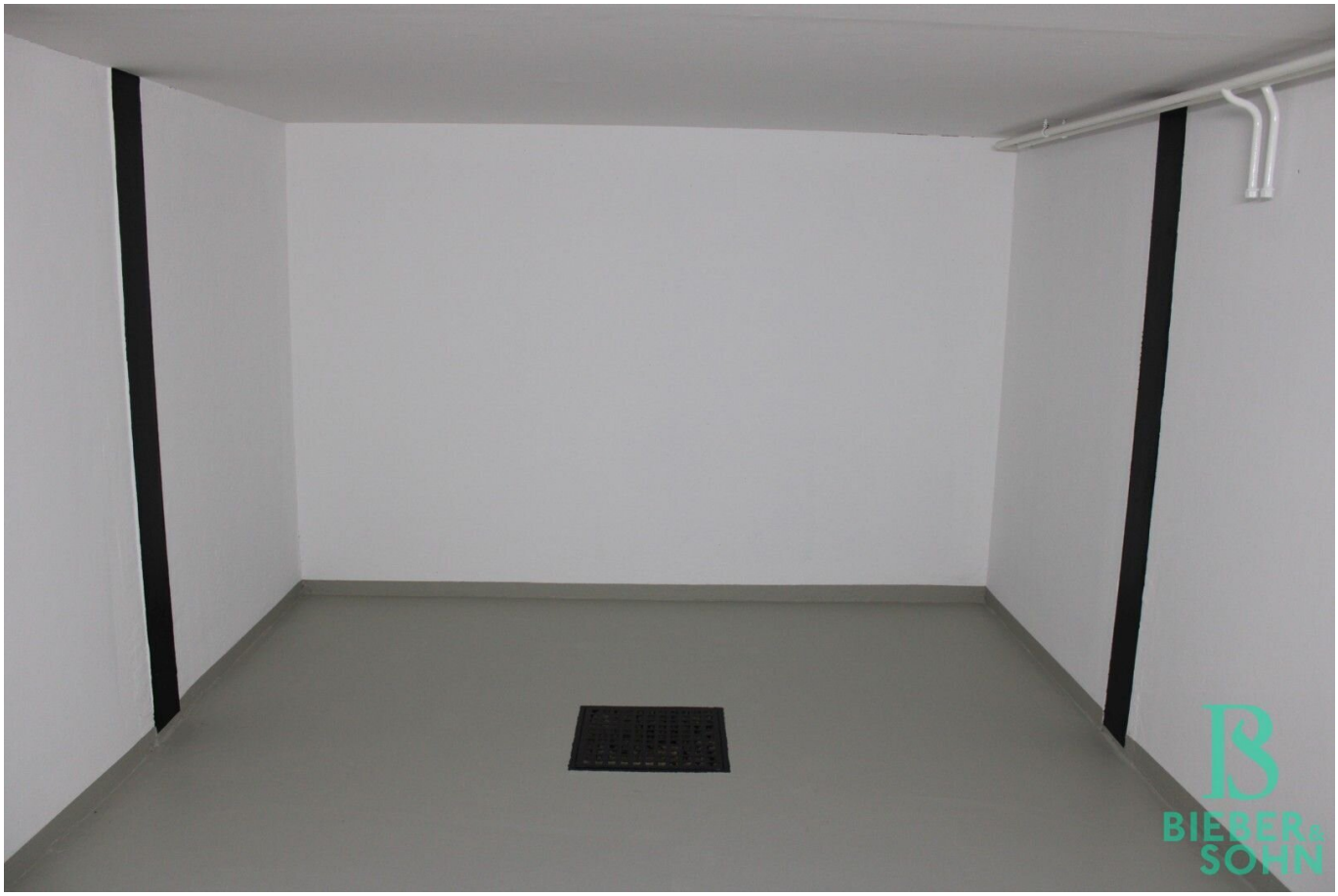


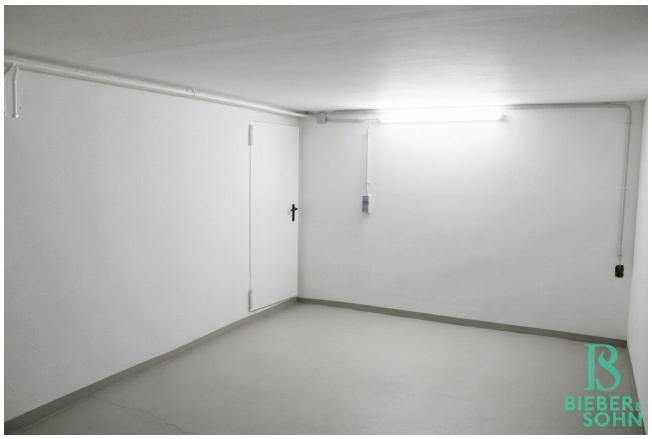






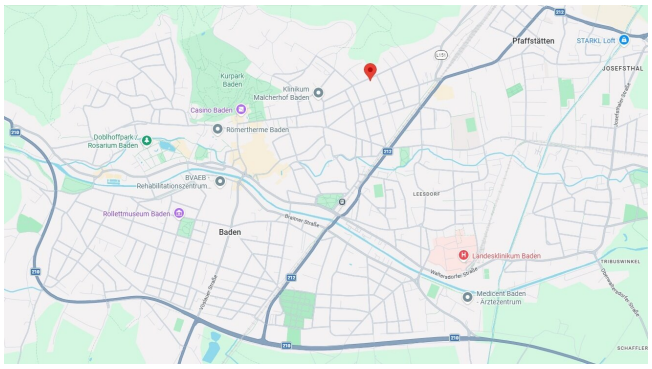


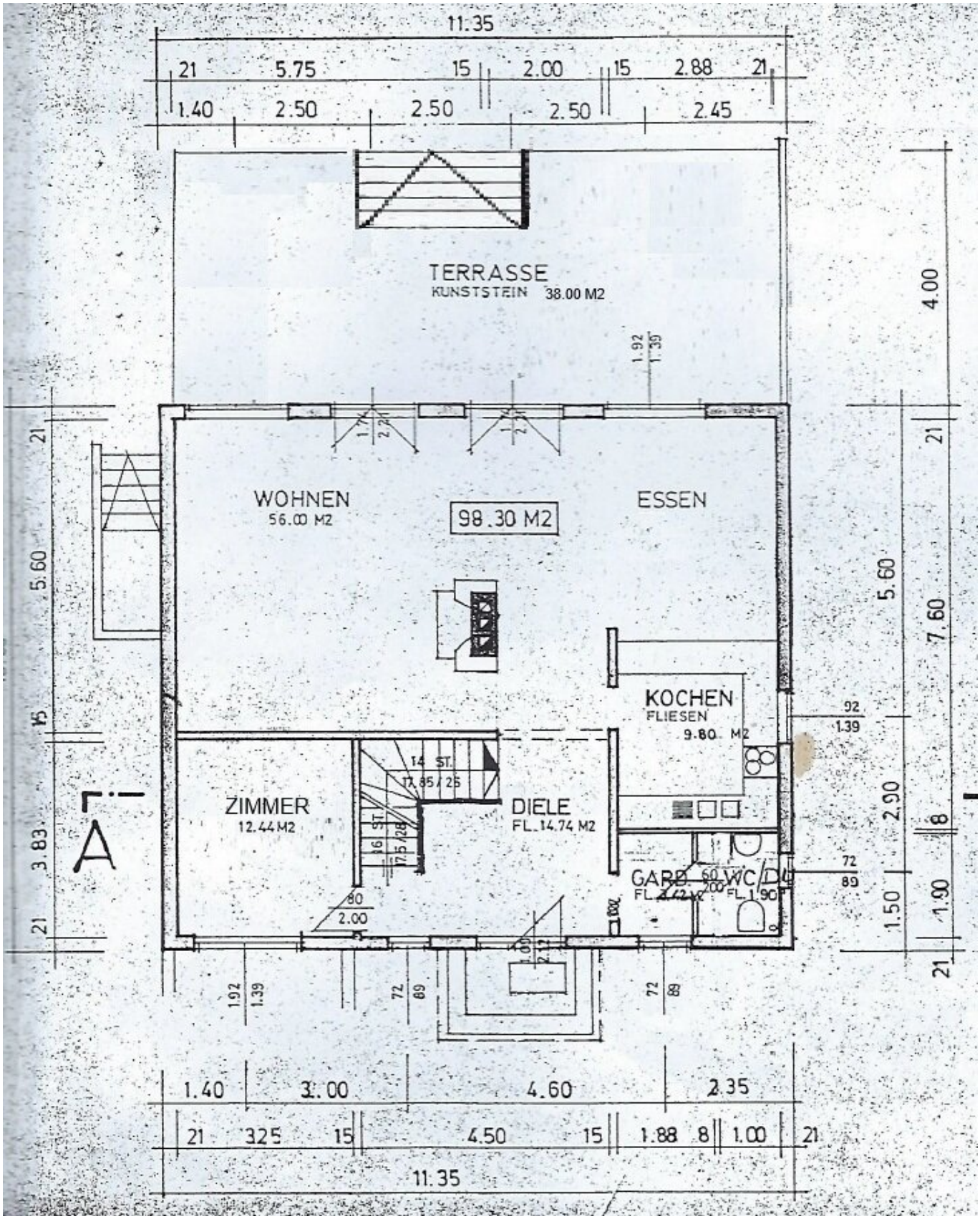


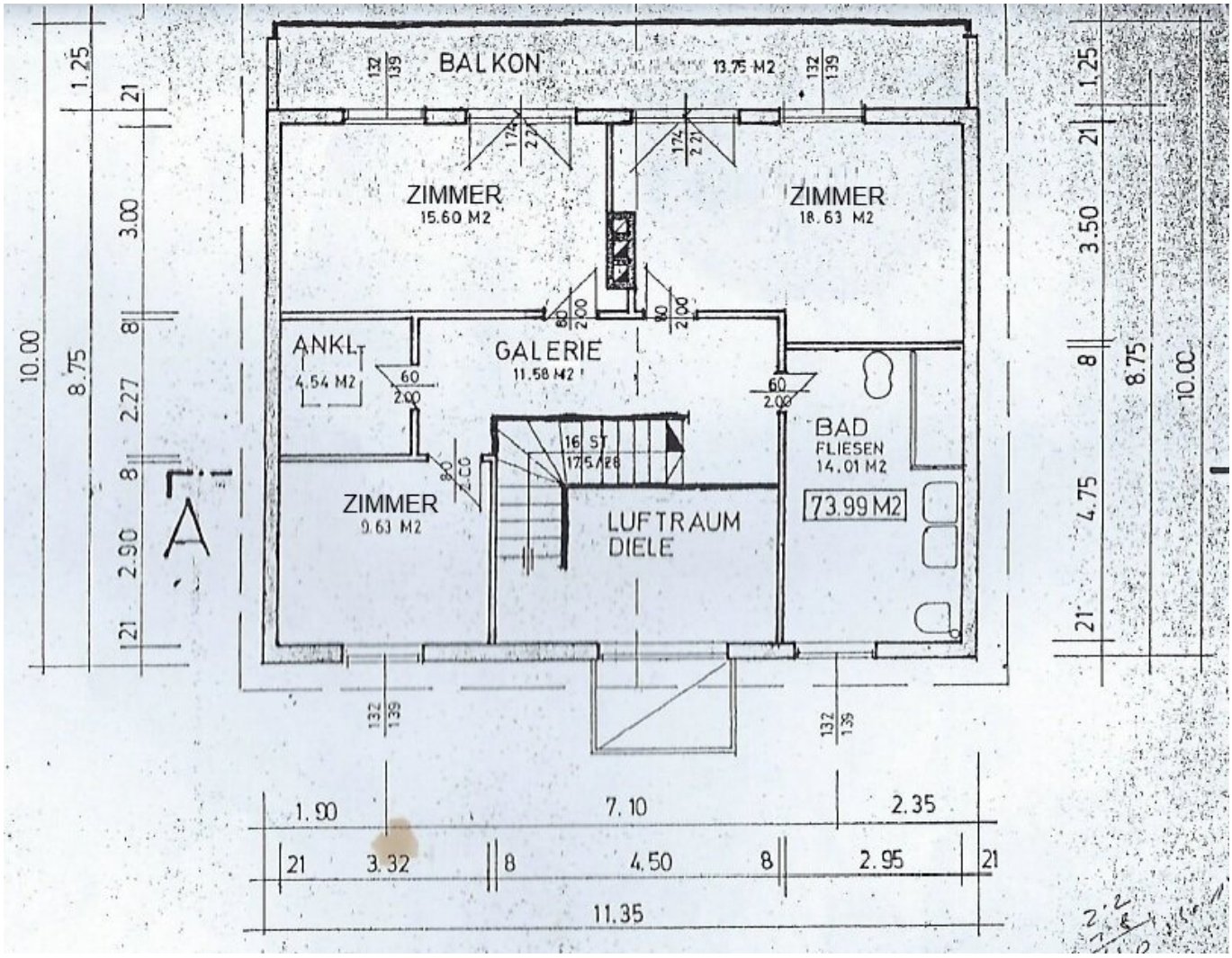


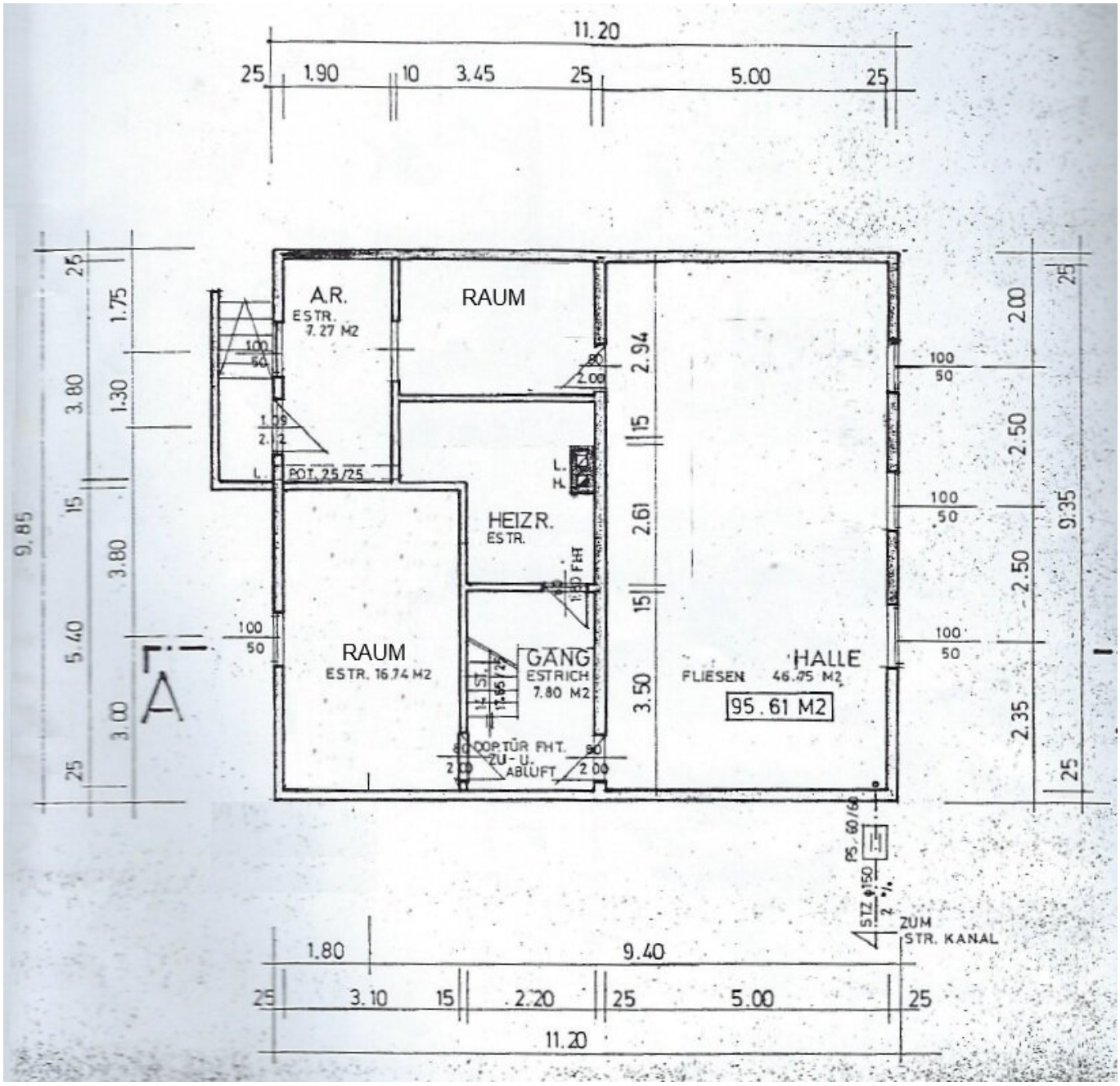



BIEBER & SOHN


Pfaffstätten
STARKL Lofi
JOSEFSTHAL
Kurpark Baden
Klinikum Malcherhof Baden
Casino Baden
Römertherme Baden
Dotthoffpark i. Rosarium Baden
BVAEB Rehabilitationszentrum...
Rollettmuseum Baden
Baden
LEESDORF
Pfarrer Straße
Landesklinikum Baden
Wiener Straße
Medicent Baden Ärztezentrum
TRIBUSWINKEL
SCHAFFLER


11.35
21
5.75
15
2.00
15
2.88
21
1.40
2.50
2.50
2.50
2.45
TERRASSE
KUNSTSTEIN 38.00 M2
4.00
WOHNEN
56.00 M2
98.30 M2
ESSEN
KOCHEN
FLIESEN
9.80 M2
ZIMMER
12.44 M2
DIELE
FL. 14.74 M2
GARD.
WC
FL. 1.90
5.60
7.60
2.90
3.83
1.50
1.90
14 ST.
17.5/28
16 ST.
17.5/28
1.40
3.00
4.60
2.35
21
3.25
15
4.50
15
1.88
8
1.00
21
11.35


BALKON
13.75 M2
ZIMMER
15.60 M2
ZIMMER
18.63 M2
ANKL.
4.54 M2
GALERIE
11.58 M2
16 ST
175/28
BAD
FLIESEN
14.01 M2
73.99 M2
ZIMMER
9.63 M2
LUFTRAUM
DIELE
1.90
7.10
2.35
21
3.32
8
4.50
8
2.95
21
11.35
10.00
8.75
1.25
3.00
2.27
2.90
3.50
4.75


11.20
25
1.90
10
3.45
25
5.00
25
A.R.
ESTR.
7.27 M2
RAUM
HEIZR.
ESTR.
RAUM
ESTR. 16.74 M2
GANG
ESTRICH
7.80 M2
HALLE
FLIESEN 46.75 M2
95.61 M2
POT. 25/25
DOPPELTÜR FHT.
ZU- U.
ABLUFT
STZ ø150
ZUM
STR. KANAL
9.85
3.80
1.75
1.30
3.80
5.40
3.00
2.94
2.61
3.50
2.00
2.50
2.50
2.35
9.35
1.80
9.40
3.10
2.20
5.00
11.20
A

Objektbeschreibung

Da, wo einst die junge und fesche Mercedes durch ihren Park hüpfte, entstand 1975 diese großzügige und klassisch-schöne Stadtvilla in Baden, die soeben von Grund auf liebevoll modernisiert und renoviert wurde!

Auf rund 170 m² Wohnfläche sind 5 Zimmer, ein vollunterkellertes und vielseitig nutzbares Kellergeschoss, ein Süd-Balkon, eine Süd-Terrasse, ein rund 800 m² großer Garten (auf Wunsch auch gerne etwas mehr), ein KFZ-Abstellplatz und vieles mehr, bestens aufgeteilt! Vis-à-vis der Villa Mercedes, auf historischem Grund der Familie Jellinek, ist repräsentatives und zugleich gemütliches Wohnen bestens gegeben!

Über eine Empfangshalle – so könnte man den Eingangsbereich fast betiteln – betritt man die Stadtvilla. Von hier aus gelangt man in einen wunderschönen Wohnbereich mit Kamin, Essbereich und einer offen gestalteten, großzügigen Wohnküche. Lichtdurchflutet und mit zwei Balkontüren ausgestattet, eröffnet sich von hier aus der Zugang zur großen Sonnenterrasse mit Blick in den traditionsreichen Garten. Ein Gästezimmer bzw. Büro, eine Garderobe und ein kleines Duschbad mit WC befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Der repräsentative und kunstvoll gearbeitete Holzstiegenaufgang führt hinauf zur Galerie – von nostalgischer Grandezza – fast wie aus einer klassischen Filmkulisse. Von hier aus gelangt man in ein kleines Zimmer, einen Ankleide- bzw. Abstellraum, ein ca. 16 m² großes Zimmer mit Süd-Balkon, ein weiteres ca. 19 m² großes Zimmer mit Süd-Balkon sowie in ein sehr geräumiges Badezimmer mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC.

Aber auch das ca. 95 m² große Kellergeschoss bietet jede Menge an Platz und Möglichkeiten. Ob Kino-, Fitness-, Spiel- oder Hobbyraum – der beheizbare, ca. 46 m² große Kellerraum eignet sich dafür hervorragend. Ein weiterer Kellerraum mit ca. 17 m² sowie zwei Abstellräume, von denen einer als Durchgangsraum dient und der andere über einen direkten Ausgang in den Garten verfügt, ergänzen das Raumangebot. Selbstverständlich befinden sich im Kellergeschoss auch ein Technik- und Heizraum, ausgestattet mit einer neuen und modernen Luftwärmepumpe.

Apropos Ausstattung! Moderne und hochwertige Parkettböden und Feinsteinzeug, 3-fach-Isolierglasfenster mit Fliegengittern und Außenjalousien, eine klassisch-moderne Küche samt Geräten, ein kleines Duschbad, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken, moderne Innen- und Außenbeleuchtung, ein beheizbarer Kellerraum, eine moderne Luftwärmepumpe, eine großzügige Süd-Terrasse und Süd-Balkon, ein weitläufiger Garten, ein KFZ-Abstellplatz …

Eigentlich, einmal alles!

Die Lage spricht für sich! Kultur und Kulinarik, Schulen und Sport und In nur rund 10

Gehminuten alles erreichbar: die Geschäfte des täglichen Bedarfs, das Zentrum, der Bahnhof, das Casino und vieles mehr.

Die Stadtvilla hinter der Villa, wo Mercedes einst durch den Garten hüpfte!

Gesamtmiete: 3.200,00 EUR (inkl. Versicherungs-, Gemeinde-, Müllabgaben und USt.)

Kaution: 9.600,00 EUR

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.