

## Terrassenwohnung in Jugendstilvilla



Hausansicht vom Garten

**Objektnummer: 5045/752**

**Eine Immobilie von Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 174,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,63
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	287,39 €
<b>USt.:</b>	34,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katrin Erhart**

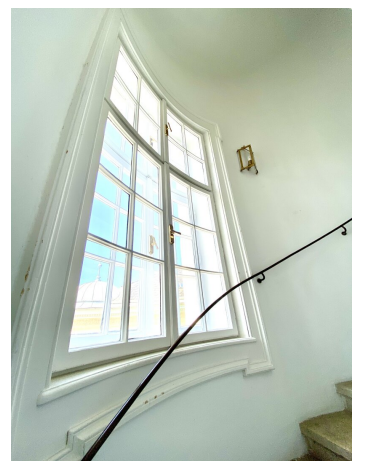
Katrin Erhart Real Estate & Property e.U.  
Maria-Theresien-Straße 19 / 22  
1090 Wien

















## Objektbeschreibung

Die klassische Altbauwohnung liegt im ersten Stock einer eindrucksvollen Villa aus 1902. Das Jugendstilhaus, welches sich lange in Familienbesitz befand, wurde vor ca. 30 Jahre in eine Zinsvilla mit insgesamt 8 Wohneinheiten umgewandelt. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße, jedoch nur 3 Gehminuten vom Bahnhof (Fahrzeit mit dem Zug bis Wien Hauptbahnhof 27 Minuten) und 9 Gehminuten von der Badner Bahn entfernt, mit der man innerhalb von 40 Minuten im Wiener Stadtzentrum ist.

Die elegante Wohnung mit ihrer ca. 10m<sup>2</sup> großen Terrasse ist Richtung Parkgarten gerichtet. Oberhalb des Wohnbereichs wurde eine Galerie eingezogen, die sich als Schlafbereich nutzen lässt. Der große Allgemeingarten kann von allen Bewohnern des Hauses genutzt werden. Stellplätze können zusätzlich erworben werden.

Aufteilung:

- Wohnesszimmer mit Küche und Ausgang auf die Terrasse
- Galeriebereich oberhalb des Wohnesszimmers
- 2 Schlafzimmer gartenseitig
- 2 Vorräume (Eingangsbereich und vor den Schlafzimmern)
- WC
- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch, Bidet und WC
- ca. 10m<sup>2</sup> große Terrasse mit Blick in den Garten
- großes Kellerabteil

**Ausstattung:**

- Parkettböden

- Flügeltüre
- teilweise Stuckdecken
- kunstvolles Glasfenster in einem der Zimmer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

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