

**EINZIGARTIGE, RENOVIERTE JUGENDSTILVILLA IN  
TOPLAGE VON BADEN - VIELFÄLTIG NUTZBAR**



**Objektnummer: 5670**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	296,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	382,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 151,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ulrike Krempf**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361401422  
H +43 664 4264022

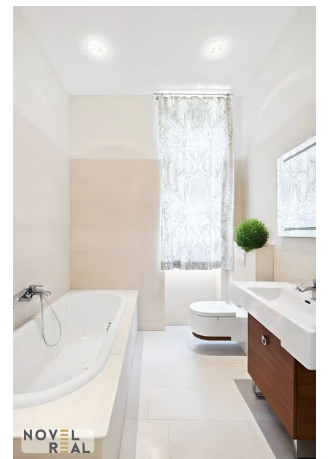
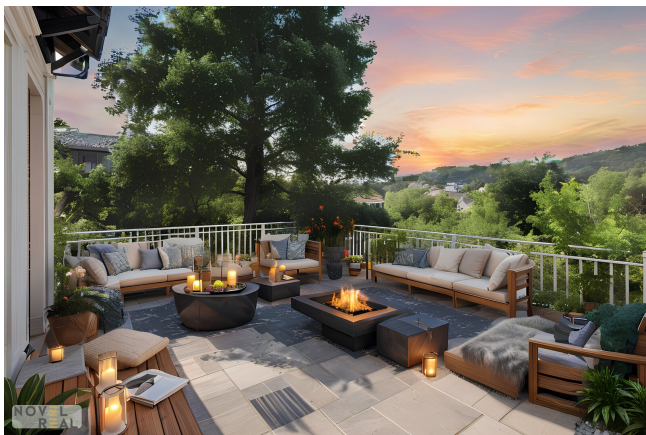
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











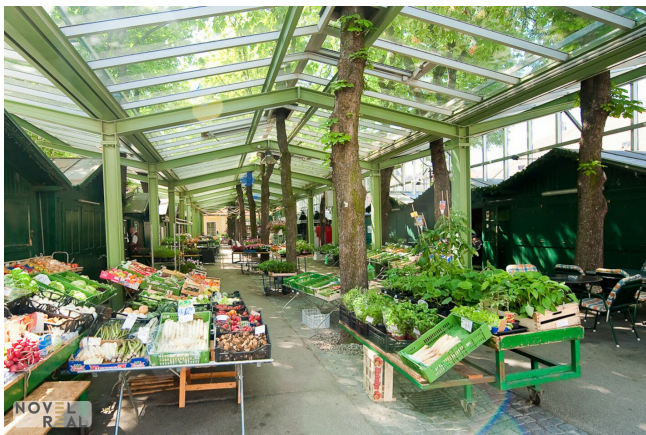












## Objektbeschreibung

Diese **beeindruckende, charmante Jugendstil-Villa** aus dem Jahr 1902 ist ein wahrhaftiges Schmuckstück und eine der letzten original erhaltenen Ensemble-Villen in Baden **in absoluter Toplage - nur wenige Gehminuten von der Altstadt, der Therme, dem Kurpark und dem Casino Baden entfernt - in absoluter Toplage im Herzen von Baden.**

Dieses **stilvoll möblierte Mehrfamilienhaus** wurde in den letzten 10 Jahren behutsam saniert und verfügt über **drei vollwertig ausgestattete Wohneinheiten** (Hochparterre, Obergeschoss und Dachgeschoss). Im Souterrain bieten sich zusätzliche Möglichkeiten, einen Wellnessbereich, einen Weinkeller u.v.m. einzurichten, um den Wohnkomfort und Stauraum weiter zu erhöhen.

**Die Raum- bzw. Stockwerkaufteilung ist perfekt für mehrere Familien/Generationen und/oder einer Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, aber auch als Anlageobjekt, da die eigenständigen Wohnungen auch zur Gänze oder teilweise vermietet werden können.**

**Jede Wohnebene hat 2 bis 4 Zimmer**, eine komplett ausgestattete Küche mit Abstellraum, ein hochwertiges Badezimmer und eine separate Gäste-Toilette, welche **allesamt vom Vorraum zentral begehbar** sind. Einen besonderen Charme strahlen die beiden **südseitigen Veranden (im Hochparterre u. Obergeschoss)** aus und für die Zeit im Freien, stehen neben dem **wunderschönen Garten mit großer überdachter Terrasse** auch die **33 m<sup>2</sup> große Terrasse mit traumhaften Fernblick im Obergeschoss** zur Verfügung.

### Ausstattung und Besonderheiten:

- lichtdurchflutete, hohe Räume
  - Flügeltüren und Holzkastenfenster
  - Echtholz-Parkett und hochwertige Fliesenböden
  - die stilgerechte Möblierung kann auf Wunsch zusätzlich übernommen werden
- echt möbliert jeweils 2 Bäder mit Wanne, Dusche, Toilette, Bidet im HP u. OG

- jeweils 1 Badezimmer im DG und Souterrain
- separate Toilette in allen 4 Etagen
- südseitige, beheizte Veranda im Hochparterre und Obergeschoss
- 33 m<sup>2</sup> westseitige Terrasse mit traumhaften Fernblick im OG

#### **Eckdaten:**

- 2 separate Wohneinheiten mit jeweils ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3,5 Zimmern (HP u. OG)
- Dachgeschoss: Wohneinheit mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Zimmern ohne Dachschrägen
- Souterrain: 2-3 Zimmer, Bad mit Eckbadewanne, Toilette
- plus 2 Lagerräume zur vielseitigen Nutzung im Dachgeschoss
- plus 3 verflieste Kellerräume und Abstellraum im Souterrain
- idyllischer Garten mit großer, überdachter Terrasse
- geräumige Garage auf dem Grundstück

**Die Nutzung dieser exquisiten Liegenschaft bietet vielfältige Möglichkeiten:**

- Ideal für große Familien mit Jugendlichen oder als Mehrgenerationenwohnen
- Optimal nutzbar für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Hervorragend geeignet zur Vermietung als einzelne, hochwertige Wohnungen
- Nach Umgestaltung perfekt als Einfamilienvilla nutzbar

Die erstklassige Lage verbindet Ruhe und Natur mit der Nähe zu allen wichtigen städtischen Annehmlichkeiten. Der historische Charme und die hervorragende Infrastruktur von Baden machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Diese einzigartig Stilvilla ist ein wahres Juwel in Baden. Die großzügigen Wohnflächen und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen sie zu einer herausragenden Immobilie. Ob als luxuriöses Familienanwesen oder als Anlageobjekt – diese Villa bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, ein Stück Geschichte zu besitzen und in einem prächtigen Ambiente zu leben.

### **Lage, Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung:**

Die Villa befindet sich in der begehrten Grünruhelage von Baden. Baden ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, historischen Charme und die wunderschöne Umgebung. Die Stadt ist aufgrund der heißen Schwefelquellen eine bedeutende Kurstadt und liegt eingebettet in die sanften Hügel des Wienerwaldes sie bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeitaktivitäten. Von der Villa aus sind Sie nur wenige Minuten von den berühmten Parks und Gärten der Stadt entfernt, die zum Spazierengehen und Entspannen einladen.

Baden bietet eine erstklassige Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. In unmittelbarer Nähe zur Villa finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Feinkostläden und Boutiquen, die für eine optimale Versorgung sorgen. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Bäckereien, die kulinarische Vielfalt bieten.

Für Familien ist Baden ein idealer Wohnort, da sich in der Umgebung zahlreiche Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden. Auch medizinische Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken und das Krankenhaus Baden sind schnell erreichbar, was eine umfassende Gesundheitsversorgung sicherstellt.

Die öffentliche Verkehrsanbindung in Baden ist hervorragend. Der nahegelegene Bahnhof Baden bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien, sodass die Wiener Innenstadt in etwa 30 Minuten erreichbar ist. Mehrere Buslinien verbinden Baden mit den umliegenden Gemeinden und sorgen für eine flexible und bequeme Mobilität.

**Der Casino-Bus bietet eine perfekte und direkte Anbindung zur Wiener Innenstadt in den Abend- und Nachtstunden.**

Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls ideal. Die Südbahn (A2) ist schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Anbindung an das überregionale Straßennetz. Dadurch sind sowohl die Wiener Innenstadt als auch andere wichtige Destinationen in Niederösterreich und darüber hinaus bequem und schnell erreichbar.

**Die Lage der Stilvilla kombiniert die Ruhe und Schönheit einer gehobenen Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen städtischen Einrichtungen und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Ob für den täglichen Bedarf, schulische und medizinische Einrichtungen oder Freizeit und Erholung – diese Lage bietet alles, was das Herz begehrt, und macht die Villa zu einem idealen Wohn- und Lebensmittelpunkt.**

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Villa vorstellen zu dürfen.

*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Das Vermittlungshonorar ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap