

## Einzigartige Villa in Toplage



Offene Wohnküche

**Objektnummer: 6403/311**

**Eine Immobilie von Pascal Membir Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Wohnfläche:</b>	305,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	345,32 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	40,31 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Pascal Membir

Pascal Membir Immobilien  
Hauptplatz 3  
3200 Ober-Grafendorf

T +43 676 6600287  
H +43 676 6600287

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







## Objektbeschreibung

### Exklusiver Wohntraum in Baden - Finden Sie Ihr Wohnglück!

Im Zentrum der Kurstadt Baden befindet sich diese charmante Liegenschaft.

Das großzügige lichtdurchflutete Wohnjuwel erstreckt sich auf *305 Quadratmetern Wohnfläche*. In den rund 9 Zimmern, exklusive Wohnräumen und Badezimmern, bieten sich die verschiedensten Entfaltungspotentiale. Verwirklichen Sie Ihren Traum eines Büros, eines Ateliers, eines Fitnessraums oder eines Hobbyraumes. Am Abend lädt Sie Ihre hauseigene Sauna zur Entspannung ein. Nennenswert sind ebenso die beheizbaren Kachelöfen sowie die Teilunterkellerung des Hauses.

Die Liegenschaft gliedert sich wie folgt:

#### *Erdgeschoss:*

- Vorraum
- Schlafzimmer
- 2 x Bad
- 2 x WC
- Sauna
- Küche
- Wohnraum
- Wintergarten
- Zimmer

- Wirtschaftsraum

- Speis

#### 1. Stock:

- Vorzimmer

- Galerie

- Bad mit WC

- 7 x Zimmer

Jedoch bietet nicht nur das Haus viel Platz zum Wohlfühlen, auch das restliche Grundstück weist ein enormes Potential auf. Denn auf den über *1045 Quadratmetern Grundstücksfläche* lässt sich jeder Gartentraum verwirklichen.

Die Liegenschaft befindet sich in der Nähe der Villa-Hahn und somit im Zentrum Badens. Aufgrund der außergewöhnlichen Lage ist es somit signifikant, dass sich alle Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe befinden.

Gerne können Sie sich jederzeit nach Vereinbarung eines Besichtigungstermins selbst von diesem Wohnraum überzeugen.

Bei offenen Fragen oder einem Besichtigungswunsch stehe ich jederzeit telefonisch zur Verfügung.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap