

## Wunderbare Villa/Zinshaus im Zentrum von Baden



**Objektnummer: 4148**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	913,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.209,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 173,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,44
<b>Kaufpreis:</b>	2.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

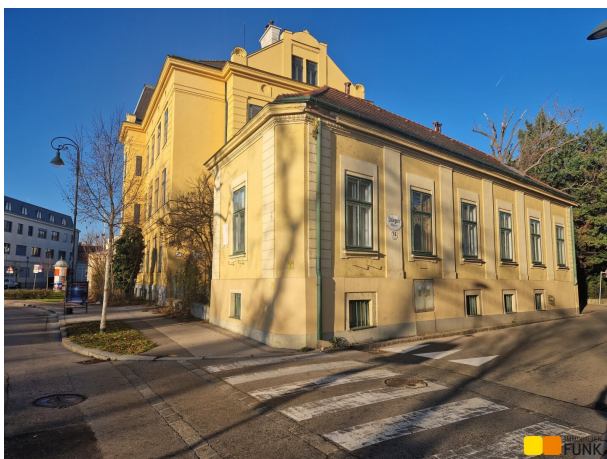
## Ihr Ansprechpartner

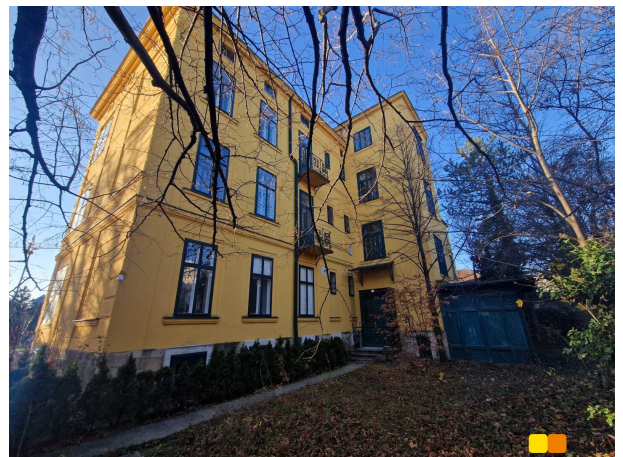


### Prok. Walter Mitterstöger

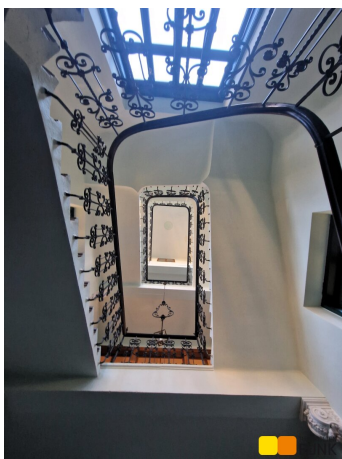
Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

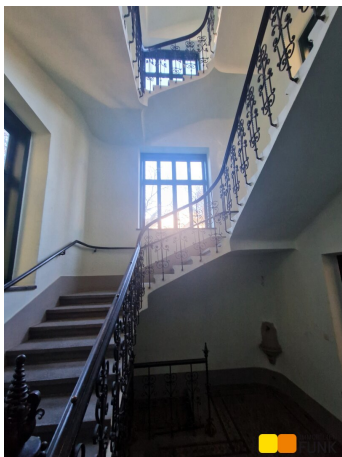
T +43 1 533 46 44-1  
H +43 664 88 73 99 35  
F +43 1 533 46 44-4







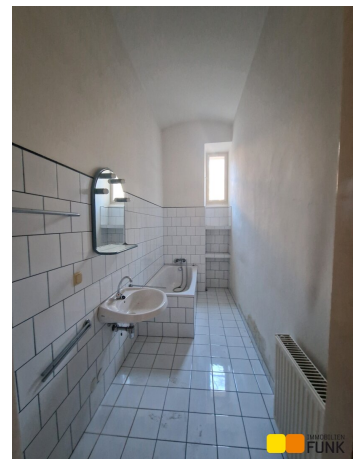












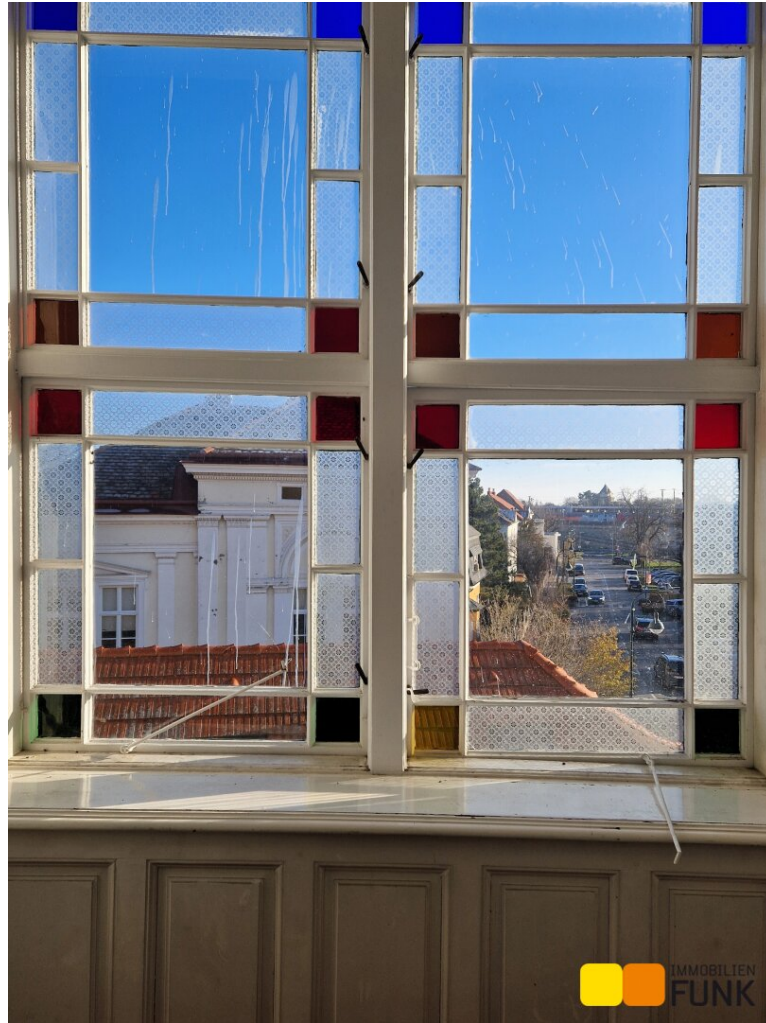














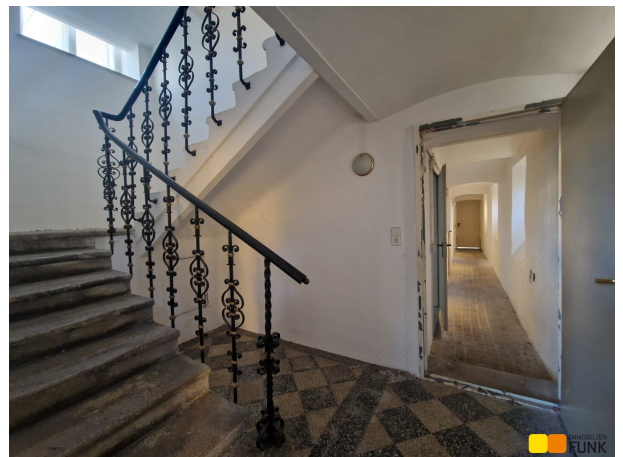




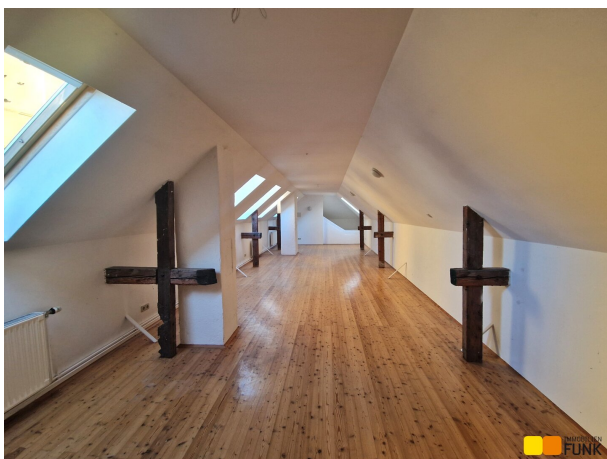




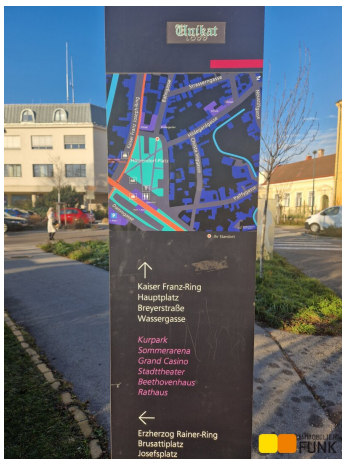




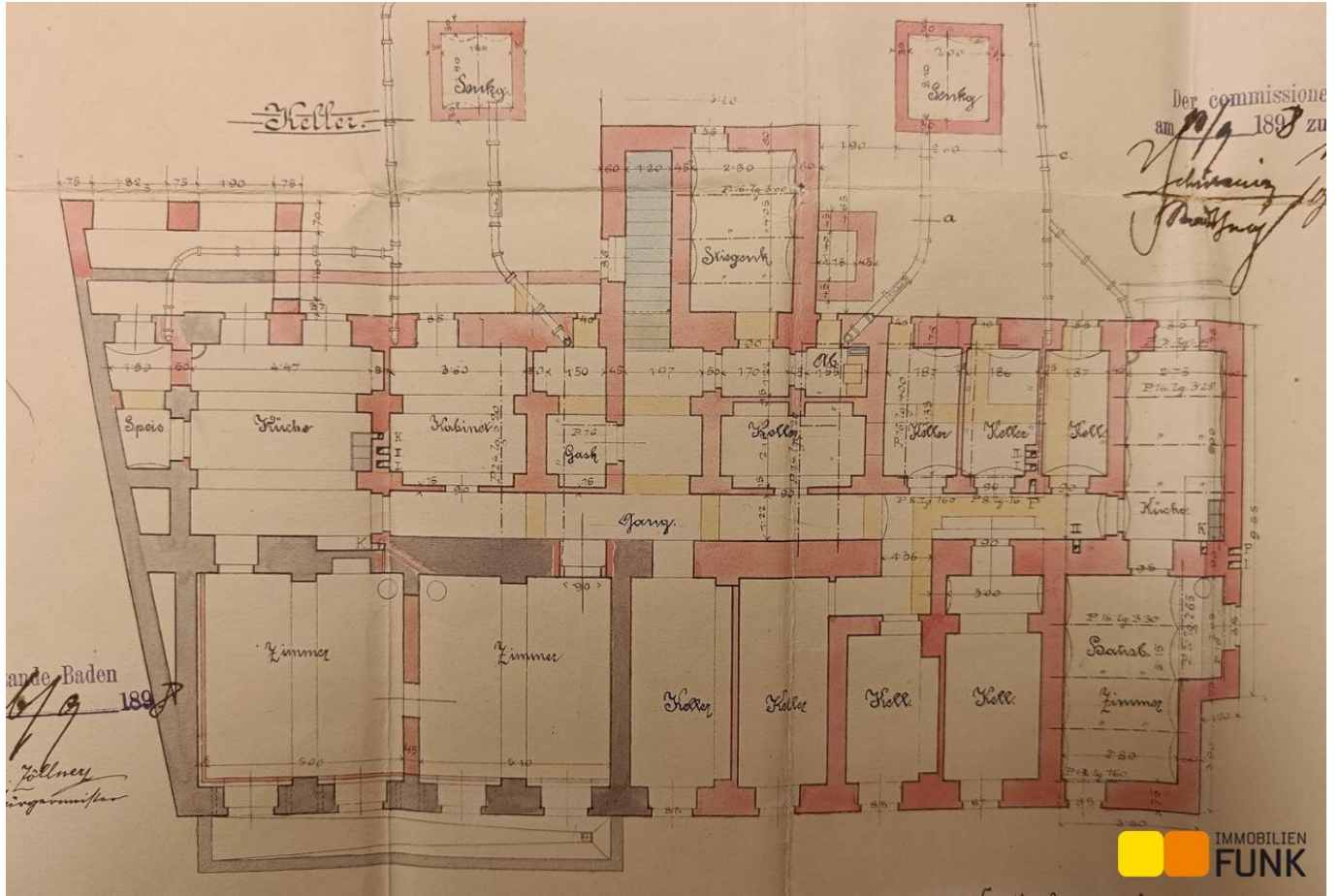


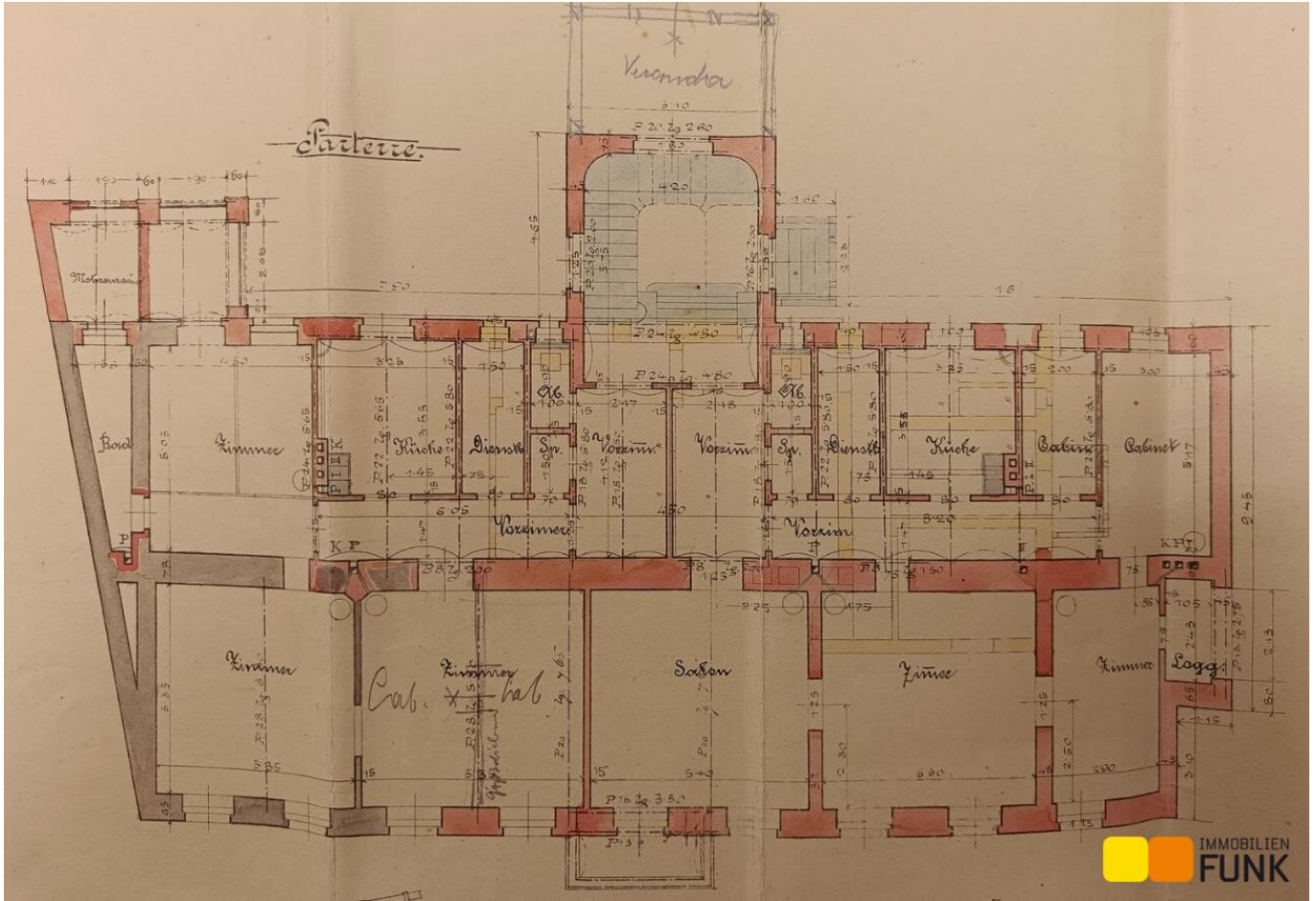


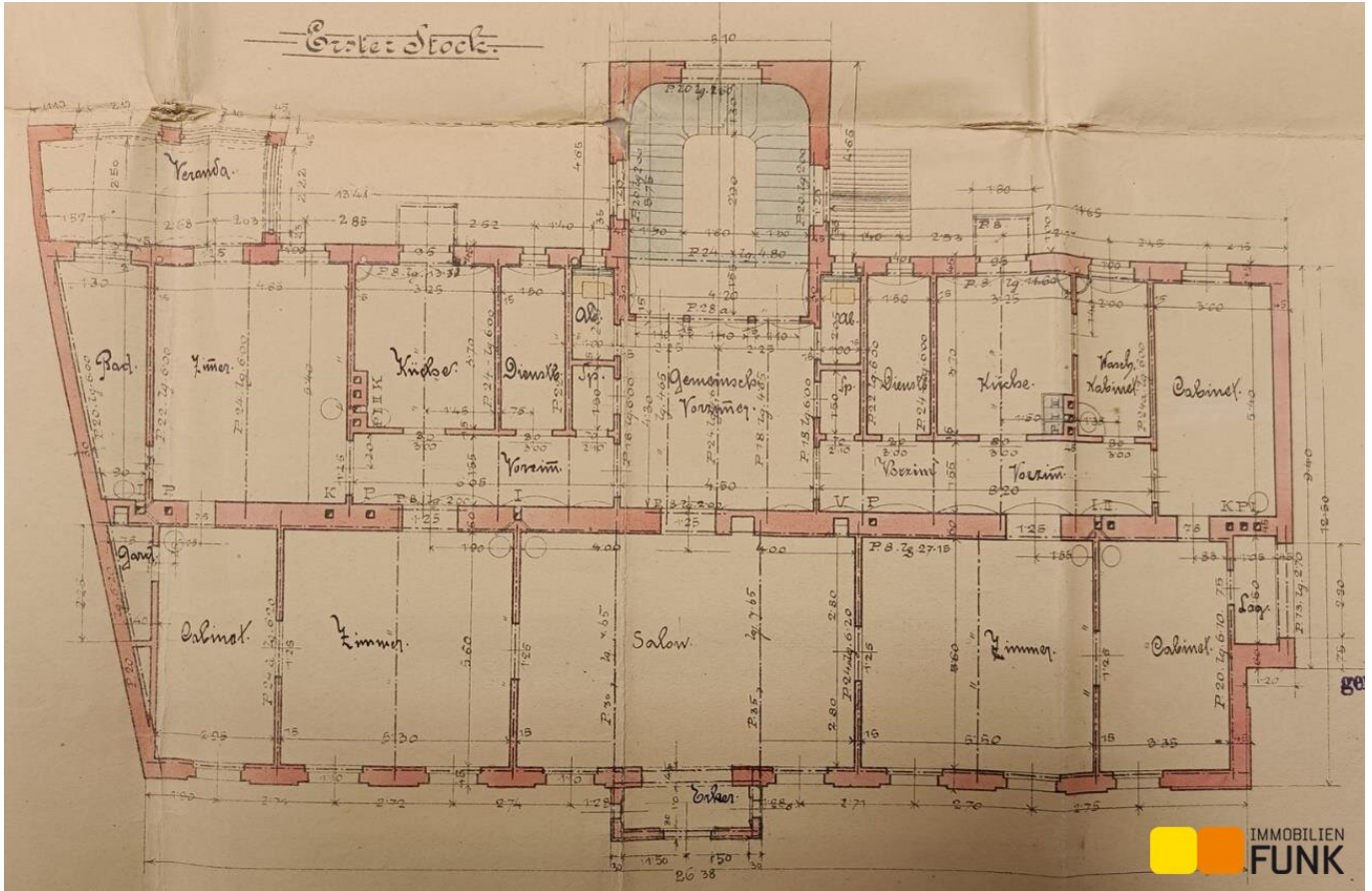


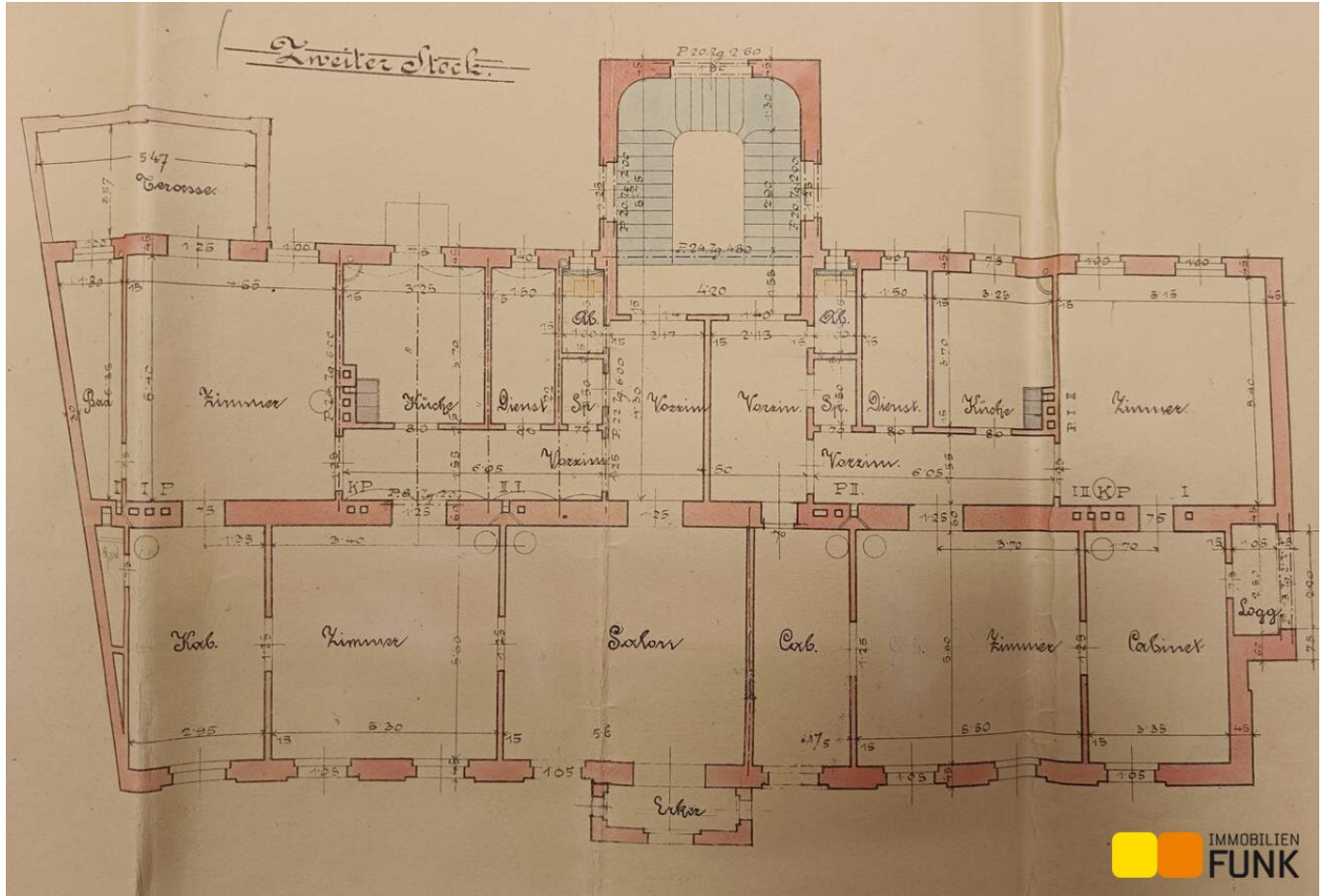


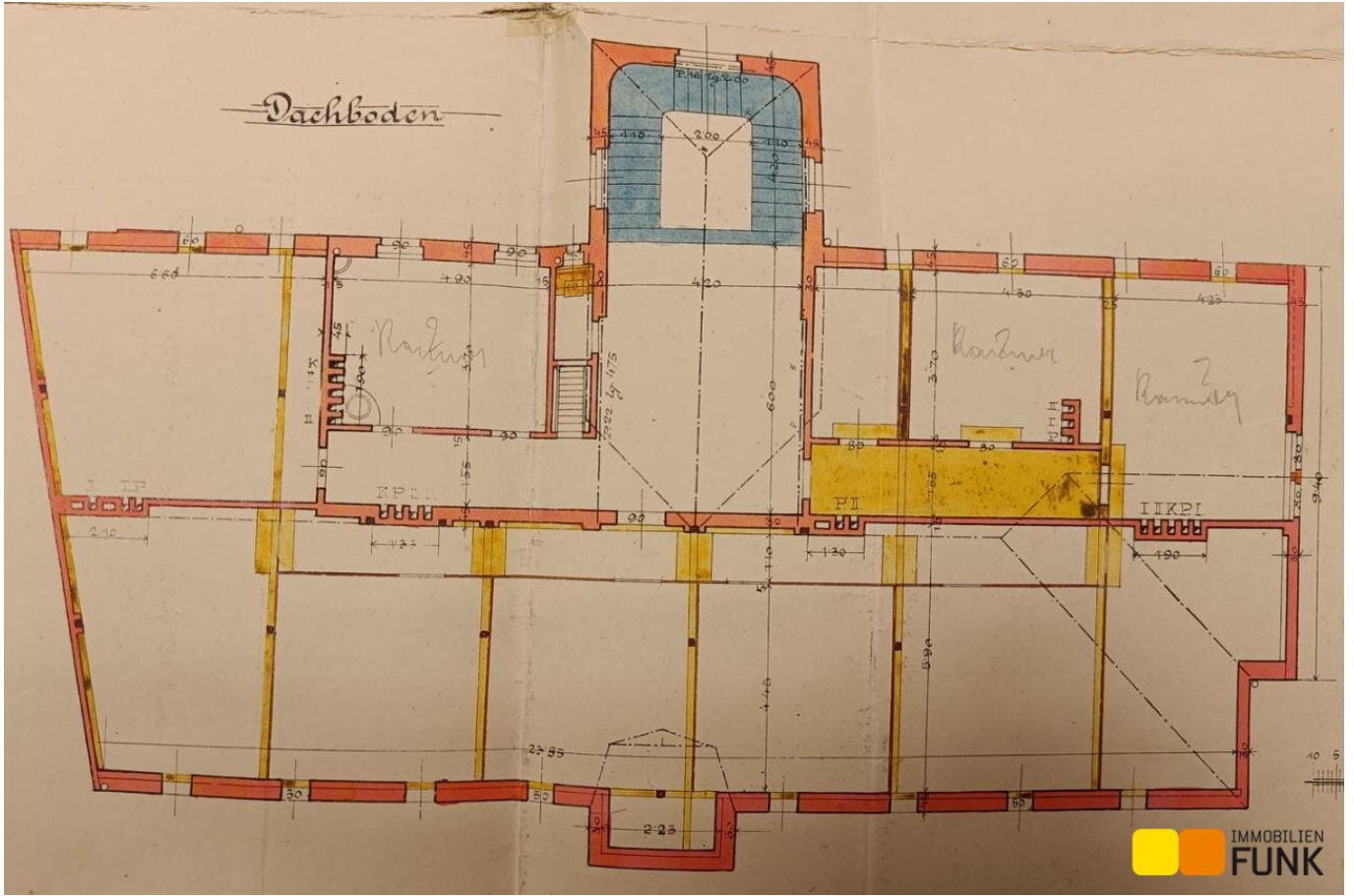


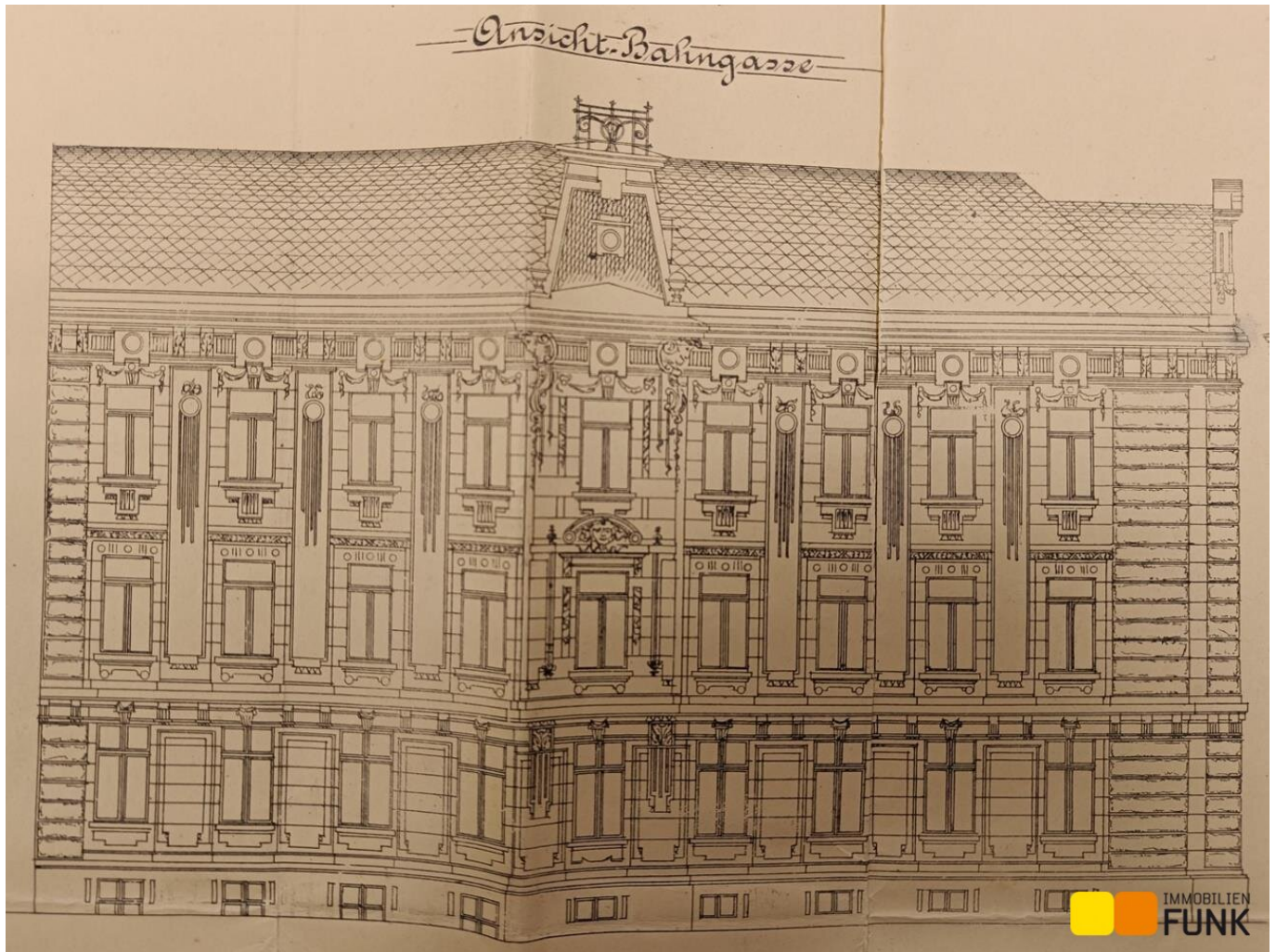




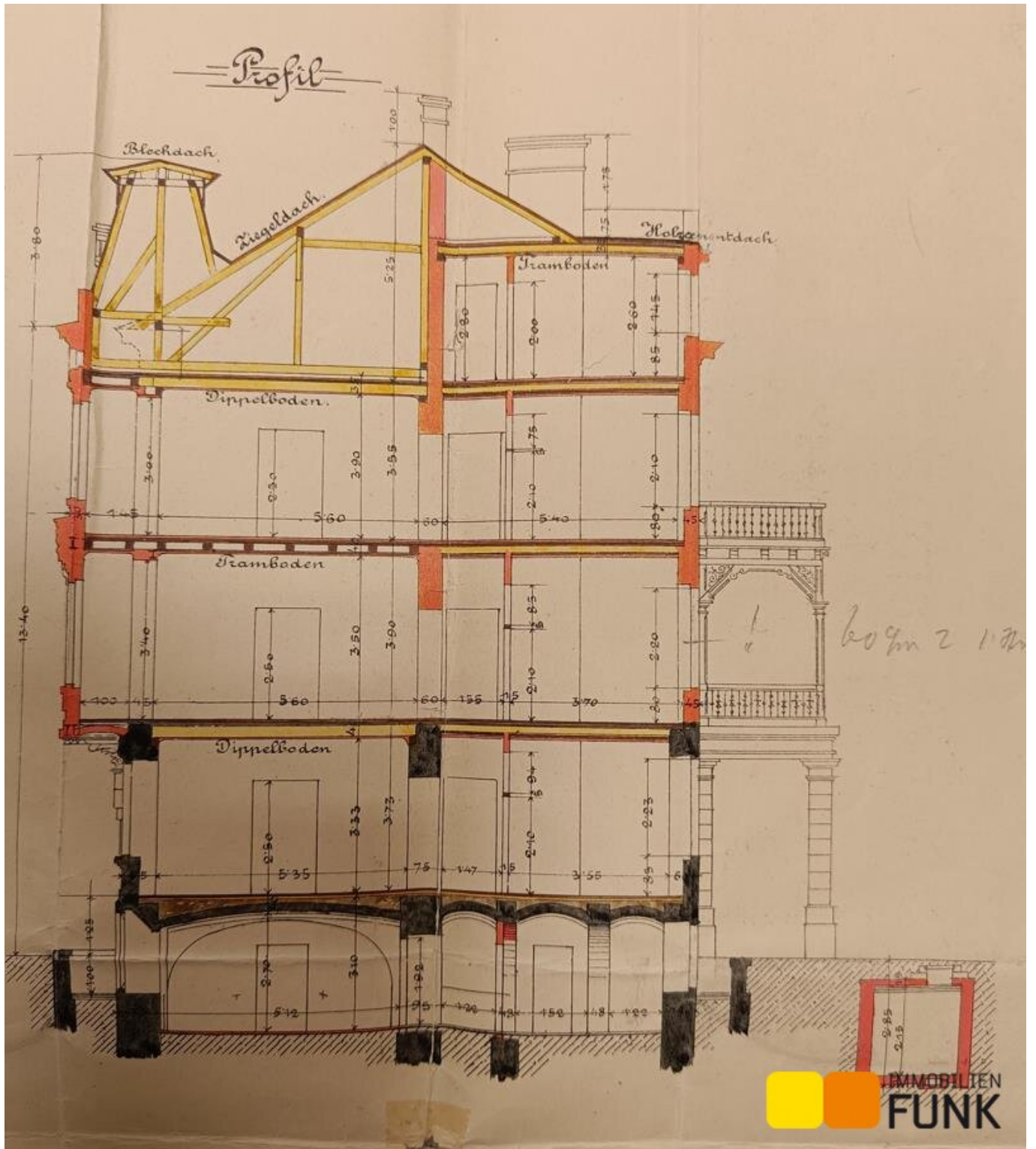


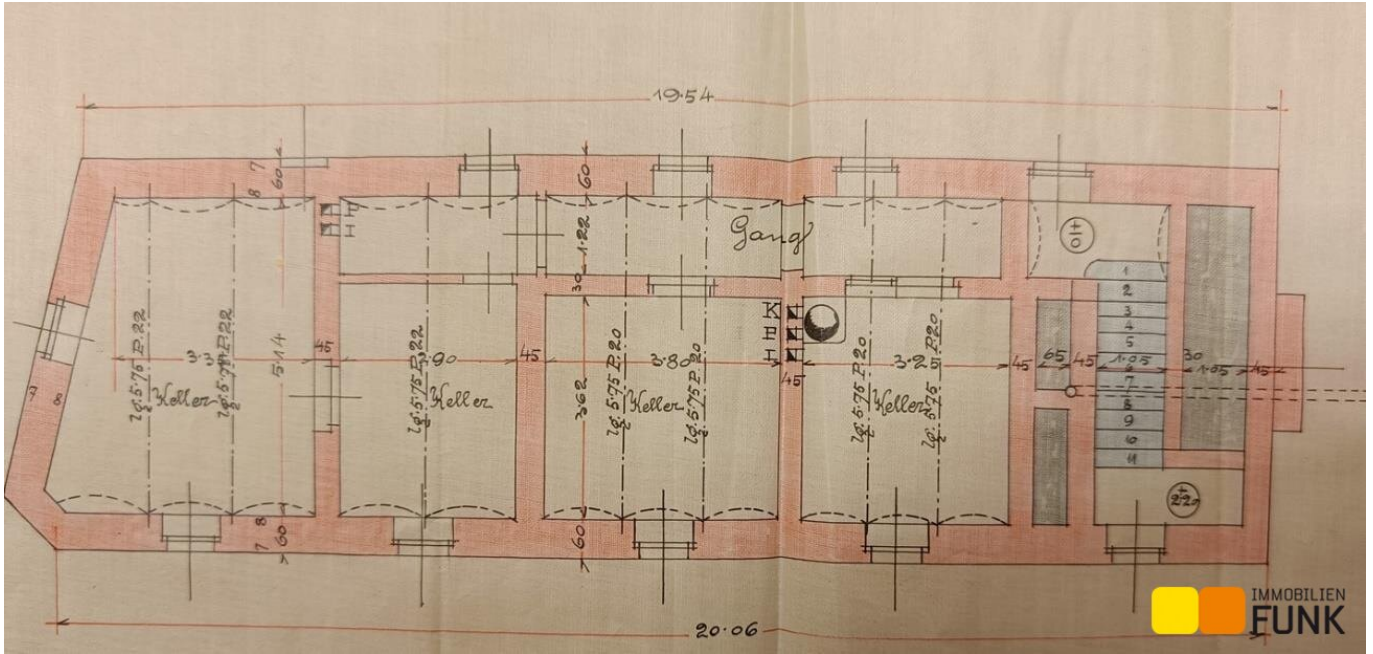


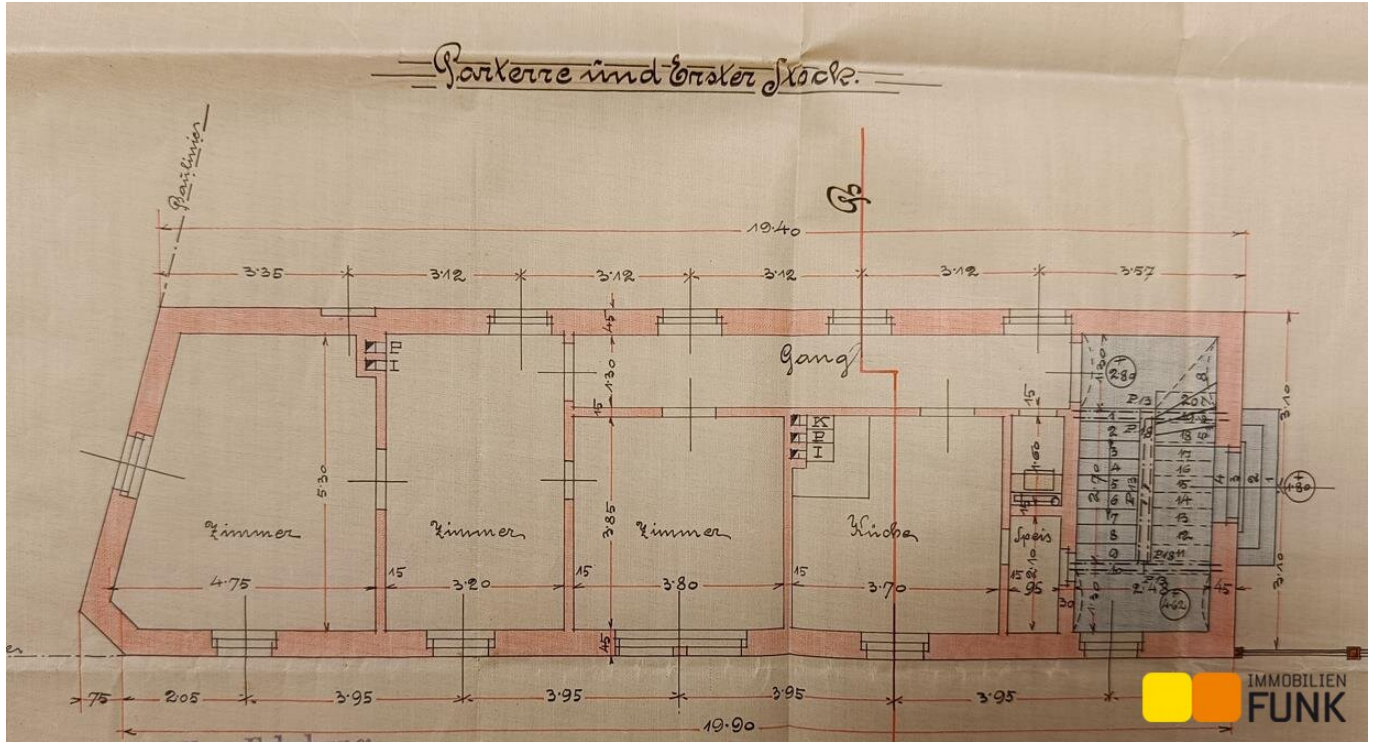


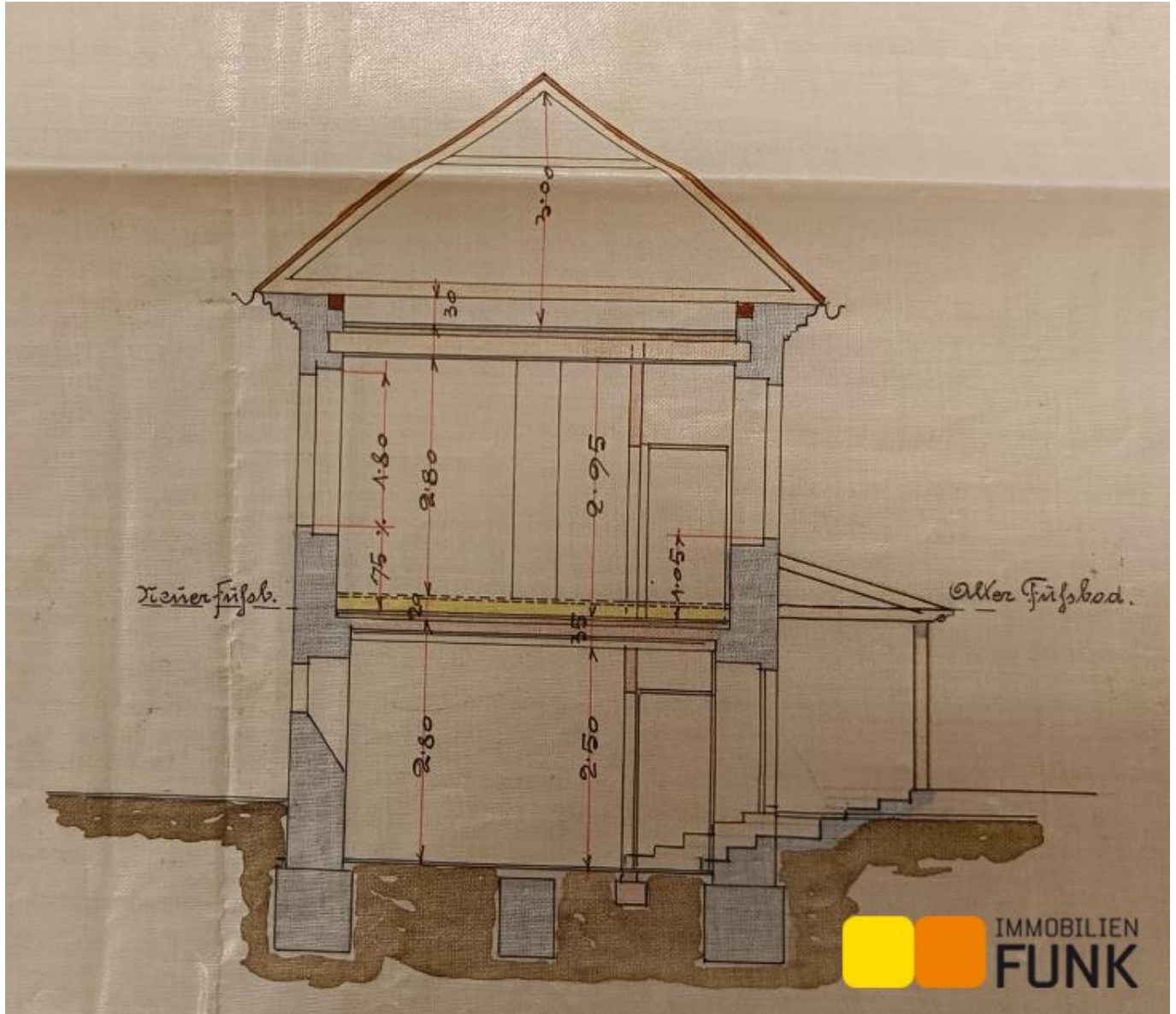


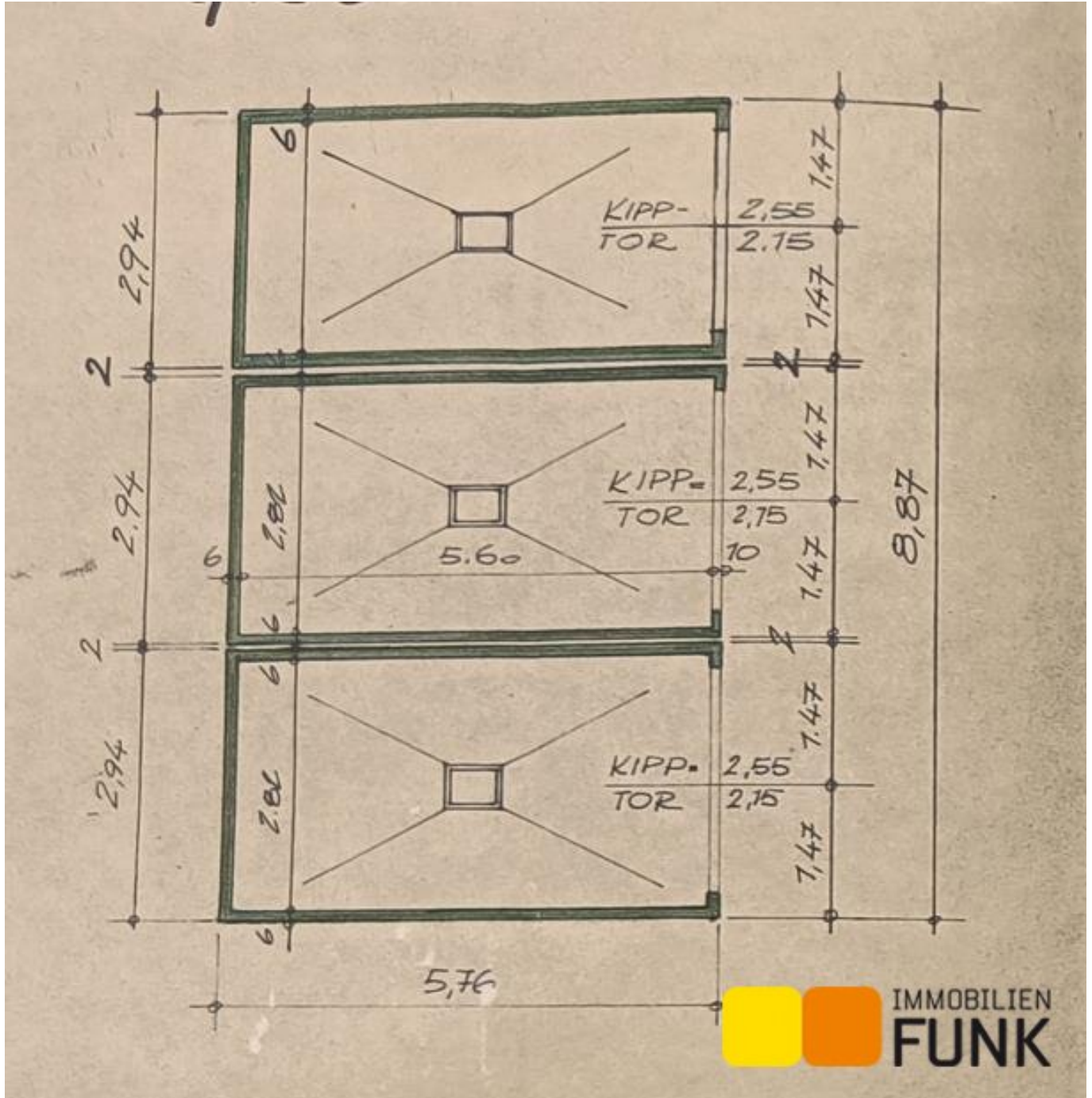


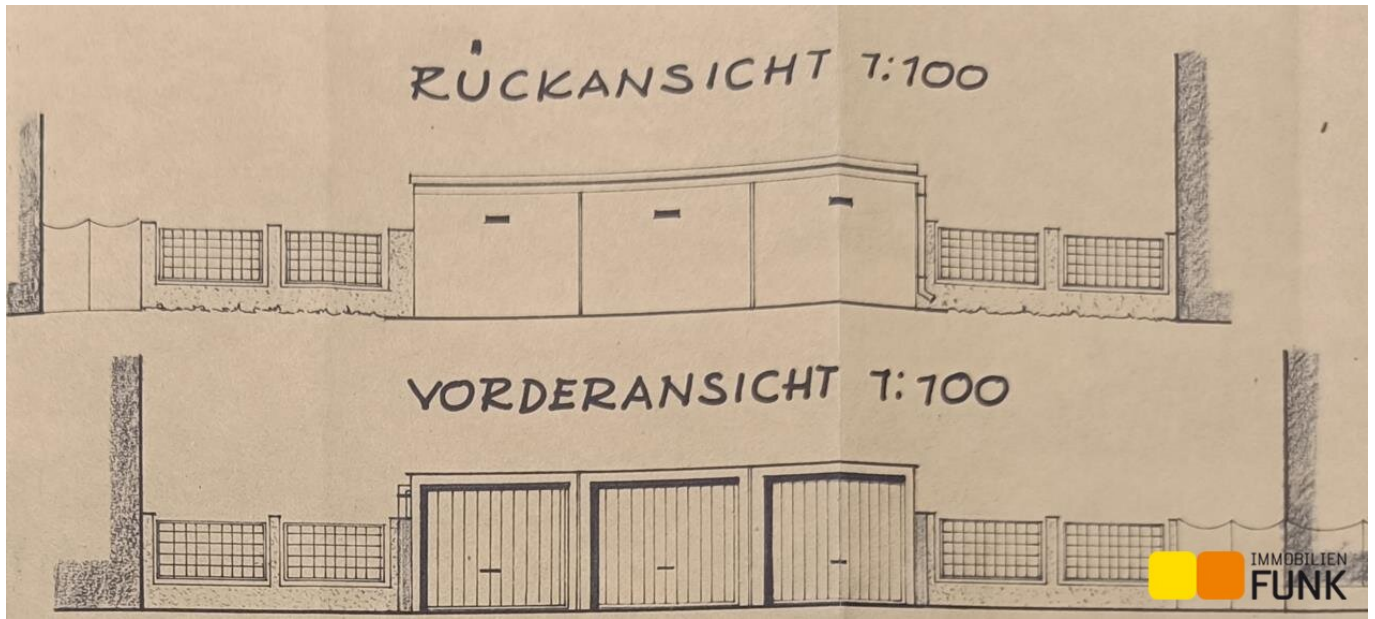


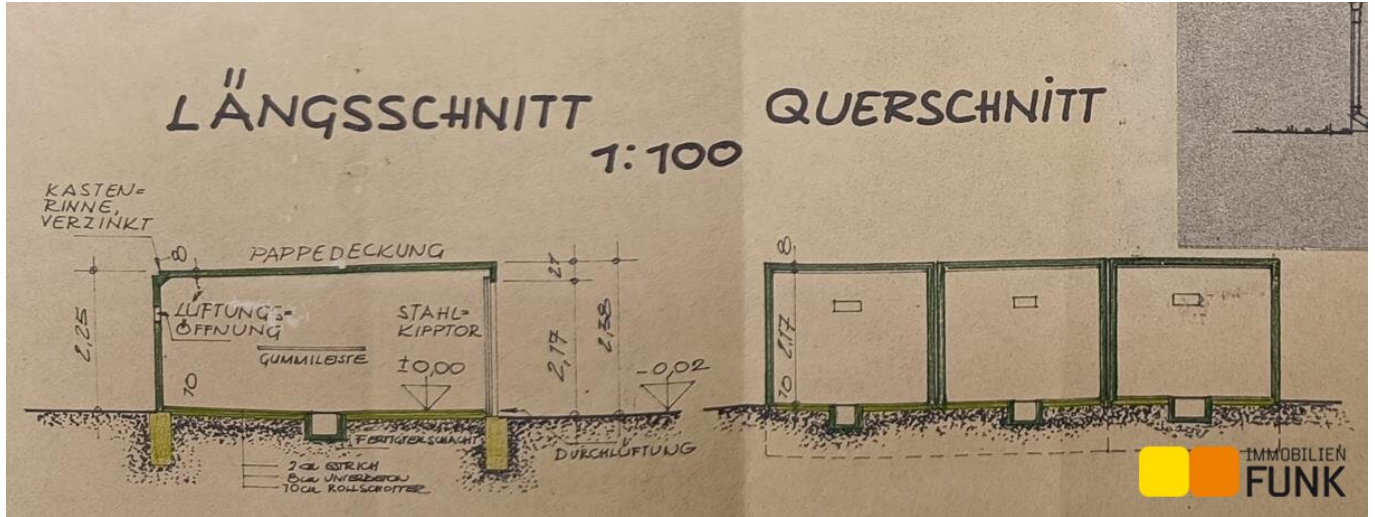












## Objektbeschreibung

### Die Immobilie

Eine Rarität, wie sie nur selten auf dem Immobilienmarkt zu finden ist. Eine **bestandsfreie Villa/Zinshaus in bester Badener Wohnlage, auf einem parkähnlichen Grundstück gelangt aus einer Verlassenschaft zum Verkauf**. Die Liegenschaft befindet sich in bester Innenstadtlage. Die Grundstücke, auf denen sich das wunderbare, 3-geschossige Haus samt Stöcklgebäude und Garagen befindet, ist ca. 1.350 m<sup>2</sup> groß. Die nutzbare Fläche der einzelnen Gebäude teilt sich auf wie folgt:

- **Hauptgebäude**

- Parterre: 276,81 m<sup>2</sup>
- OG 1: 285,12 m<sup>2</sup>
- OG 2: 278,63 m<sup>2</sup>
- Dachboden: 236,80 m<sup>2</sup>
- Hauptgebäude unterkellert

- **Stöcklgebäude**

- Souterrain: 67,16 m<sup>2</sup>
- Parterre: 73,37 m<sup>2</sup>



- Dachboden: 58,69 m<sup>2</sup>

- **3 Garagenboxen**

- a 15,79 m<sup>2</sup>: 47,37 m<sup>2</sup>

Die Villa selbst wurde etwa 1891 errichtet. In der derzeitigen Raumaufteilung befinden sich Parterre und im 2. Obergeschoss des Hauptgebäudes jeweils zwei Wohneinheiten, die Beletage im 1. Obergeschoss ist eine durchgängige Wohneinheit. Eine weitere Wohneinheit ist im Stöcklgebäude gelegen. Die Grundstücke liegen innerhalb einer Schutzzone.

### **Infrastruktur und Umgebung**

Die Immobilie befindet sich nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Baden und der Haltestelle Viadukt/Baden der Wiener Lokalbahnen. Das Zentrum Badens (Fußgeherzone, Hauptplatz, Rathaus) erreichen Sie in einem ca. 600 m langen Spaziergang in etwas weniger als 10 Minuten Gehzeit.

Die Bezirkshauptstadt Baden, im sogenannten „Speckgürtel“ Wiens, der die einkommensstarken und bildungsaffinen Regionen rund um die Bundeshauptstadt bezeichnet, liegt etwa 25 km von der Stadtgrenze und ca. 38 km vom Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) entfernt. Baden trägt wohl zu Recht die Bezeichnung „Schulstadt“. Es sind u.a. zwei Bundes- und Bundesrealgymnasien, Handelsschule und Handelsakademie, HTL, HBLA wirtschaftliche Berufe, Bundesinstitut für Sozialpädagogik sowie eine Vielzahl an öffentlichen und privaten Volksschulen und Kindergärten angesiedelt.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein. Über den Bahnhof Baden (mit Park & Ride Anlage) ist Baden etwa durch die Züge S1, S2, S3, S4 und unterschiedliche R und REX-Linien sehr gut angebunden. Insgesamt verkehren 4 Stadtbuslinien innerstädtisch und nicht weniger als 26 regionale Buslinien vernetzen Baden mit dem Umland. Die Anbindung für den Individualverkehr ist durch die Auffahrt auf die nur 4 km entfernte Auf-Abfahrt „Baden“ der A2 Südautobahn und über die Bundesstraßen 17 und 210 ausgezeichnet.

**Machen Sie sich selbst ein Bild. Kontaktieren Sie uns für eine gemeinsame Besichtigung.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **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





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.