

A-

A+

MARSCHALL
R E A L E S T A T E

Beeindruckende historische Villa in Baden

Objekt Nr. **2257**

LAGE

In bester Lage nahe Doblhoffpark und Strandbad ursprünglich anno 1873 errichtet, geht das heutige Erscheinungsbild dieser stilvollen Villa auf das Jahr 1929 zurück und wurde 2011 aufwändig kernsaniert!

RAUMAUFTeilUNG & AUSSTATTUNG

Das elegante, denkmalgeschützte Gebäude hat eine Nutzfläche von ca. 379 m² und einen traumhaften, sonnigen Garten mit altem Baumbestand, am Ufer des Mühlbaches.

Im EG (ca. 168 m²) kommt man durch das historische Entree in den geräumigen Flur, von dem man in zwei großzügige Zimmer, in die Küche mit Ausgang auf die Ostterrasse und das Speisezimmer mit vorgelagerter Südterrasse gelangt. Weiters befinden sich auf dieser Ebene ein Gästebad mit Dusche und WC, ein Gäste-WC, ein weiteres Zimmer mit offener Dusche, sowie der Abgang zu Wirtschaftsraum und Gewölbekeller und zwei weitere direkte Ausgänge in den Garten.

Eine beeindruckende Treppe führt in das OG (ca. 163 m²), in dem sich der Prunksaal, der kleine Salon, ein weiteres Arbeitszimmer, ein Schlafzimmer und ein großes Bad mit Whirlwanne, Doppelwaschtisch, Dusche und WC befinden. Viele originale Elemente, wie prachtvolle Wand- und Deckenfresken, Stuckdecken und reich verzierte Glasfüllungen wurden im Rahmen der Sanierung wiederentdeckt und liebevoll restauriert.

Weinliebhaber finden Idealbedingungen im Gewölbekeller (ca. 48 m²), der Dachboden (ca. 125 m²) bietet noch Platzreserven für einen möglichen Ausbau!

- ° Fussbodenheizung
- ° Luftwärmepumpe
- ° Gastherme auch vorhanden
- ° Whirlpool
- ° Alarmanlage
- ° Eingemauerter Safe
- ° Einzigartiges, historisches Ambiente

INFRASTRUKTUR

Fussläufig erreicht man in 40 Metern die nächste Bushaltestelle, im nahen Umkreis befindet sich das Strandbad, Ärzte, Cafés, Restaurants und der erholsame Doblhoffpark mit Rosarium und großem Teich, ideal für ausgedehnte Spaziergänge oder attraktive Laufstrecken.

Die malerische Innenstadt von Baden bietet eine große Auswahl an Geschäften, Lokalen, einen beliebten Markt und nicht zuletzt den berühmten Kurpark mit Casino und Restaurant.

Die "Badener Bahn" bringt Sie in einer Stunde vom Josefsplatz direkt zur Wiener Staatsoper und Innenstadt!

INFORMATION

Provision: 3% + 20% Ust

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Details

- **Lage** AUT-2500 Baden
 - **Nähe** Kurbad
-

- **Terrassenfläche** ca. 38 m²
 - **Grundfläche** ca. 874 m²
-

- **Zimmer** 8
 - **Bäder** 2
 - **WC** 3
 - **Loggia** 2
-

- **Kaufpreis** € 1.890.000,00
 - **Provision** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
-

- **Beziehbar ab** nach Vereinbarung
 - **Baujahr** 1873
 - **Energieklasse** F
 - **Energieklasse** E
 - **Kategorie** Haus
-

Ihr Ansprechpartner



EVA MARSCHALL

Telefon [+43 1 533 20 30](tel:+4315332030)

Mobil [+43 664 10 10 618](tel:+436641010618)

E-Mail e.marschall@marschall.at

MIT DIESEM QR-CODE GELANGEN SIE SCHNELL UND EINFACH AUF DIESE SEITE



Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.