

## Außergewöhnliches Refugium mitten in Baden



Hausansicht

**Objektnummer: 0001005406**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Nutzfläche:</b>	600,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	827,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 213,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,54
<b>Kaufpreis:</b>	2.998.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Beate Bernleithner**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H 06646051751729

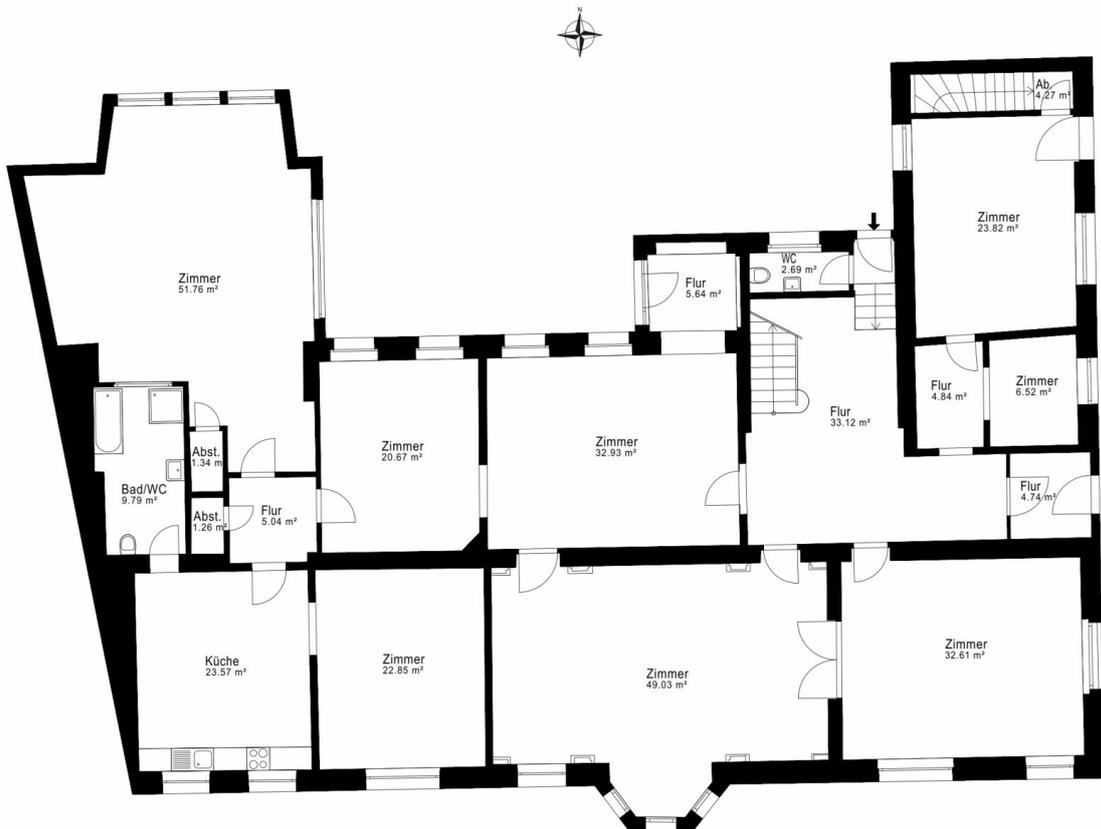




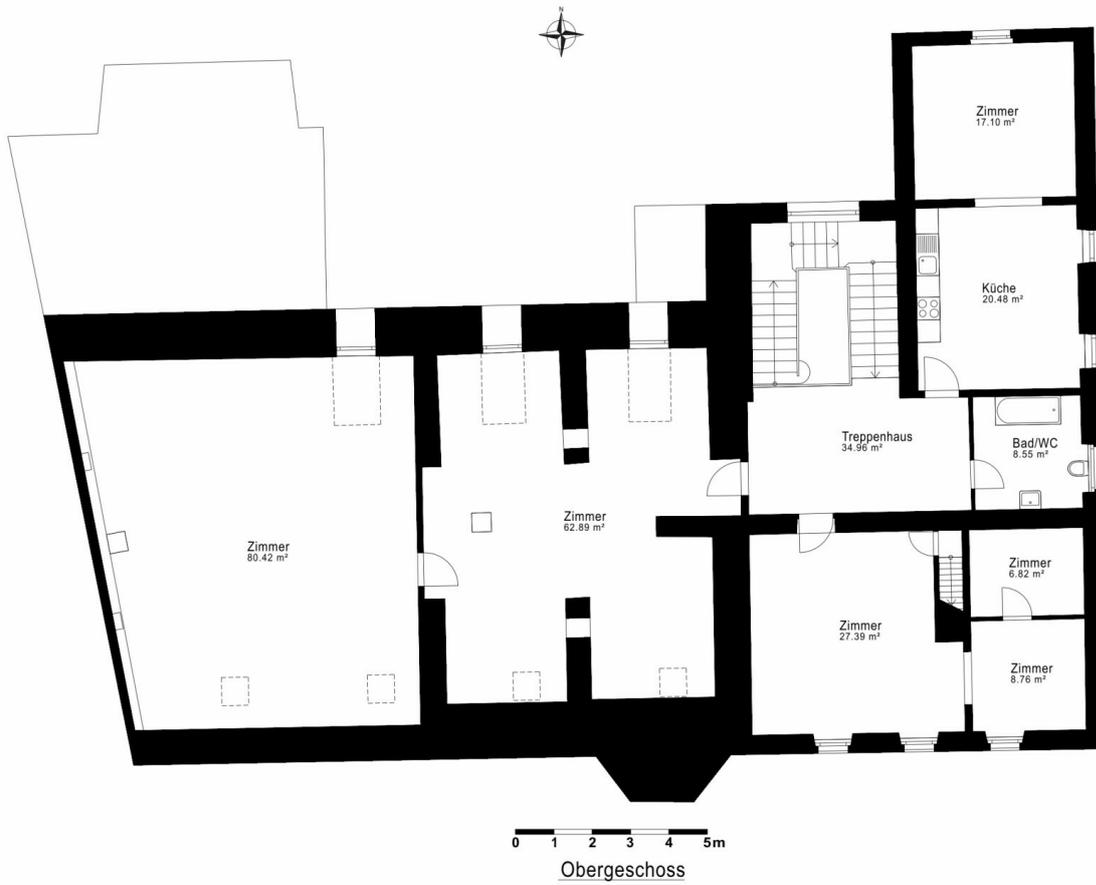








0 1 2 3 4 5m  
Erdgeschoss

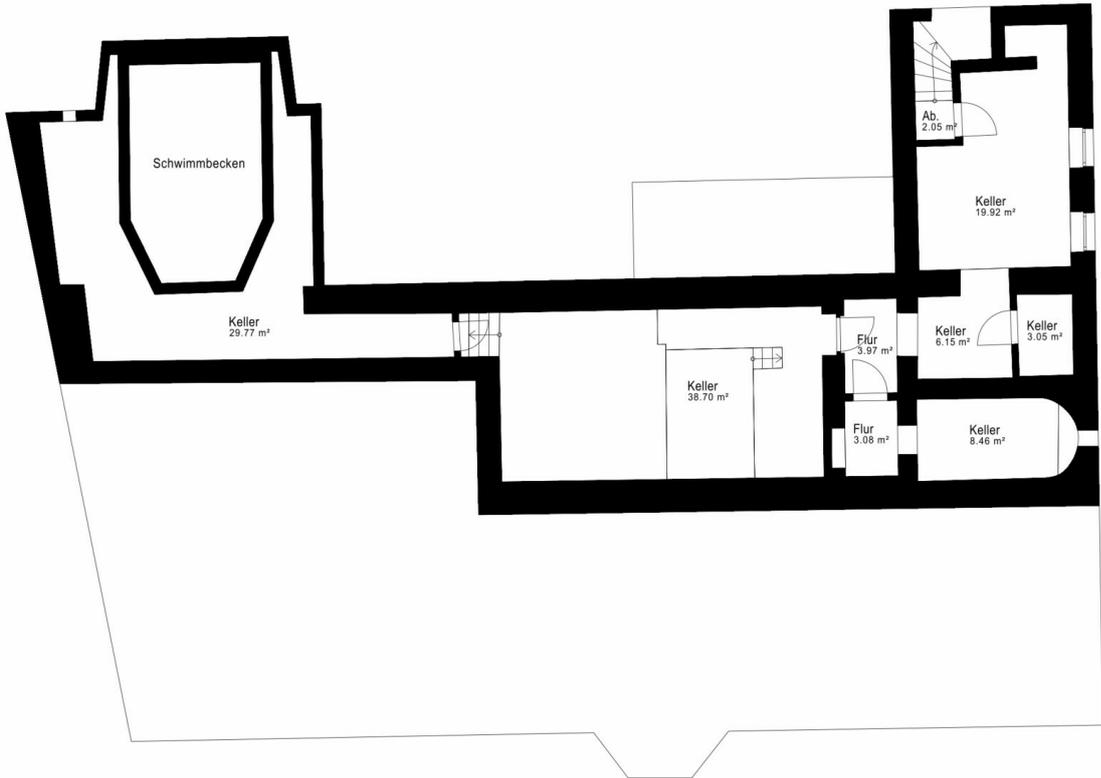


Obergeschoss



0 1 2 3 4 5m

Dachgeschoss



0 1 2 3 4 5m

Kellergeschoss

# Objektbeschreibung

## Jahrhundertwendevilla mit großem Garten und Entwicklungspotential

Dieses beeindruckende Gebäude mit Stuckzierelementen, Tonnengewölbe und Kastenfenstern befindet auf einem wunderschönen Areal mit ca. 2.068m<sup>2</sup>.

### Flächenaufstellung:

- **Gesamtfläche EG und OG: ca. 600m<sup>2</sup> (Schwimmhalle und teilweise nicht ausgebaute Flächen im OG sind in der Wohnfläche inkludiert)**
- **Zuzüglich ca. 115 m<sup>2</sup> Keller und 112m<sup>2</sup> Rohdachboden**
- **Doppelgarage**

Diese Liegenschaft kann sowohl als eleganter Wohnsitz mit Indoorpool und Traumgarten oder als repräsentativer Firmensitz (Widmung in Abstimmung mit der Baubehörde) genutzt werden.

Besonders hervorzuheben ist die zentrumsnahe Lage mit bester Anbindung an das Verkehrsnetz.

25/7 Raiffeisen Immobilien ist exklusiv mit der Vermittlung dieser Liegenschaft beauftragt.