

# Luxuswohnung im Erzherzog-Karl-Haus in Baden zu kaufen



Außenansicht

**Objektnummer: O2100161083**

**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1810
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Hezkosten:</b>	300,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

nach Vereinbarung

### Provisionsangabe:

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner

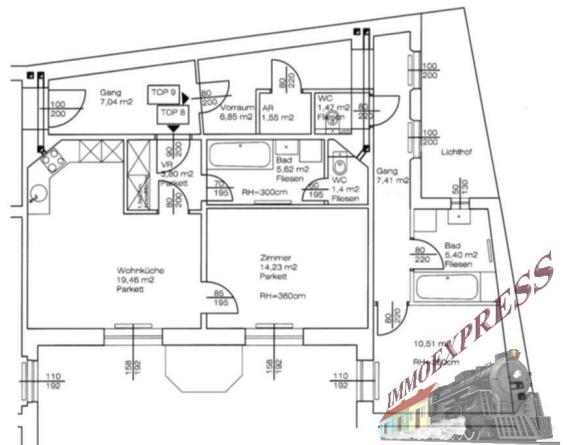


**Josef Sieber**

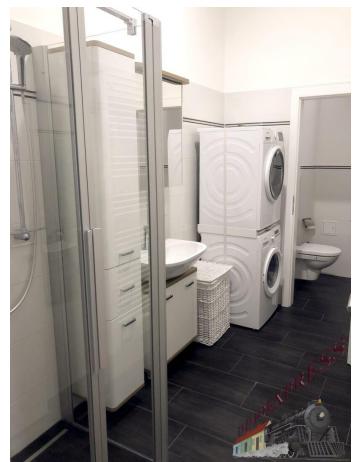
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

H +43 676 89 88 17  
F +43 (1) 688 02 74

Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Absolutes Schmuckstück!

Stilvolle, renovierte und neu sanierte Luxuswohnung in einer Kaiser-Villa im Zentrum Badens zu kaufen.

Objektbeschreibung: Jagdschloss von „Karl der Große“, Erzherzog-Karl-Haus!

Die Architektur ist klassisch und die Einrichtung intelligent umgesetzt. Geheizt wird mit einer Hauszentralheizung über vorhandene Radiatoren. Geschützt über den Innenhof erfolgt der Zugang zum privaten Stiegenhaus. Die Wohnfläche von ca. 90 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Vorräum mit reichlich kostbarem Mobiliar, einer modernen Küche mit angeschlossenem Esszimmer und gemütlicher Relaxecke, Bad mit Wanne, Dusche separat. Das helle Wohn-Ess-Zimmer und die 2 Schlafzimmer bieten Ruhelage und einen Ausblick in den Innenhof.

Auch an Ihr Auto wurde dank eines bereits inkludierten Tiefgaragen-Stellplatzes gedacht (zu mieten). Koffer nehmen – einziehen.

Sehr zentral gelegen, hervorragende Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur:

Wo sich bereits der Kaiser wohlfühlte: Als historische Kurstadt und ehemalige kaiserliche Sommerresidenz hat die südlich von Wien gelegene Bezirkshauptstadt Baden viel zu bieten.

Mit einem breiten Kultur- wie auch Freizeitangebot, diversen Thermal- und Heilanstalten, großzügigen Parkanlagen und der Nähe zu Wien findet jeder etwas.

(Frauenbad, Arnulf Rainer Museum und Josefs Bad. Grüner Markt, Casino Baden, Römertherme, Doblhoffpark, Kurpark, Stadttheater und Beethovenhaus etc.)

Die Badener Fußgängerzone und das Casino Baden mit seinem vielfältigen Shopping-, Gastro- und Unterhaltungsangebot ist nur wenige Gehminuten entfernt. Banken, Post, Apotheke und ein Ärztezentrum befinden sich ebenso in Geh Nähe, wie eine öffentliche Volksschule, Kindergärten mit Hort oder Kleinkinderkrippen.

Umgeben vom Wienerwald und weitläufigen Weingärten kommen auch Naturliebhaber auf ihre Kosten.

Das Objekt ist möbliert!

Fotos, Pläne und weitere Objektunterlagen übermitteln wir Ihnen sehr gerne auf Anfrage.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 98,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizwärmebedarf: C

Ein Wohntraum - diskret für verwöhlte Stilisten!

Greifen Sie zu und reservieren Sie sofort einen Termin!

Kaufpreisvorstellung: € 525.000,-- möbliert mit Bildern etc.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

3% + 20% Ust. Maklerkosten

1,1% Eintrag im Grundbuch  
bzw. <https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgesetz%C3%BChr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>  
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.  
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Immobilienberater

Josef Sieber

+ 43 676 8988 1716

j.sieber@immo.express

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerInn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerInn auf Anfrage gerne.