

Exposé

Einfamilienhaus in Baden

Historische Villa in Toplage Baden (Bj.1911) Ein- oder Mehrfamilien Haus in Ruhelage + Zentrumsnähe



Objekt-Nr. OM-429201

Einfamilienhaus

Verkauf: **740.000 €**

Eichwaldgasse 14
2500 Baden
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1911	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	575,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	12,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	282,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Historische Villa in Toplage Baden (Bj. 1911)

Ruhige Sackgasse · kein Durchzugsverkehr · viel Privatsphäre

Architektonisches Juwel mit Geschichte und Potenzial

- ca. 300 m² Wohnfläche + ausbaubarer Dachboden

- Nutzung als Einfamilienhaus oder bis zu 4 Wohneinheiten, Kombination aus Wohnraum und Arbeitsplatz wie Ordination, Kanzlei, Büro, etc. möglich.

- Altbauflair: hohe Räume, Doppelflügelfenster, Terrazzo-Stiegenhaus

- Vollholz- & Echtholzparkett

- Großer Garten mit altem Baumbestand & Obstbäumen

Aufteilung

- Tiefparterre ca. 105 m²: 3 Zimmer, Küche, 2 Bäder, WC, Werkstatt, Heizraum

- Hochparterre ca. 105 m²: 5 Zimmer, 2 Küchen, Bad, 2 WCs

- Mansarde ca. 75 m²: 3 Zimmer, großes Bad, separates WC

- Dachboden: zweigeschossig, Ausbaupotenzial

- Realisierung eigener Raumaufteilung möglich

Extras

- Großes Gartenhaus (7 Abteile) mit Strom & Starkstrom

- Ruhige Grünlage mitten in der Stadt. - Ca. 10 Gehminuten ins Zentrum oder Weinberge oder Bahnhof oder Wienerwald

- Helle Räume dank großer Altbaufenster und hohen Räumen

Fazit: Seltenes Altbaujuwel mit Geschichte, Charme & Entwicklungspotenzial.

Ausstattung

- * Historischer Charme & hohe Räume mit eleganten Doppelflügelfenstern

- * Vielseitige Nutzung: Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen, Ordination, Kanzlei, Büro im eigenen Haus, Anlageobjekt

- * Bis zu 4 Wohneinheiten möglich

- * Ausbaupotenzial im zweigeschossigen Dachboden

- * Großes Nebengebäude mit sieben separaten Abteilen & Strom/Starkstrom

- * Großzügiger Garten mit Altbaubestand

- * Top Lage! Traumhafte Ruhelage in Zentrumsnähe

- * Öffentliche Verkehrsmittel & Nahversorgung in Gehdistanz

- * Keine Maklerprovision – Sie sparen bis zu 3,6 %!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Renovierungsbedürftig

Lage

Top-Lage & Infrastruktur

- Zentrumsnah & absolute Ruhelage
 - In wenigen Minuten im Zentrum und beim Bahnhof
 - In wenige Minuten in den Weinbergen, Wienerwald, Park und Spielplatz
- Alles fußläufig: verschiedene Supermärkte, Marktplatz, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheke, Klinikum, zahlreiche Freizeit- und Kultureinrichtungen
- Entspannte Parksituation direkt vor dem Haus
- Bahnhof Baden - Fußnähe: Wien in ca. 12 Min.
- Badner Bahn - Fußnähe: Direkt zur Wiener Staatsoper
- Josefsplatz: ca. 10 Gehminuten
- Weinorte Pfaffstätten & Sooß, Bad Vöslau in Nähe

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	185,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



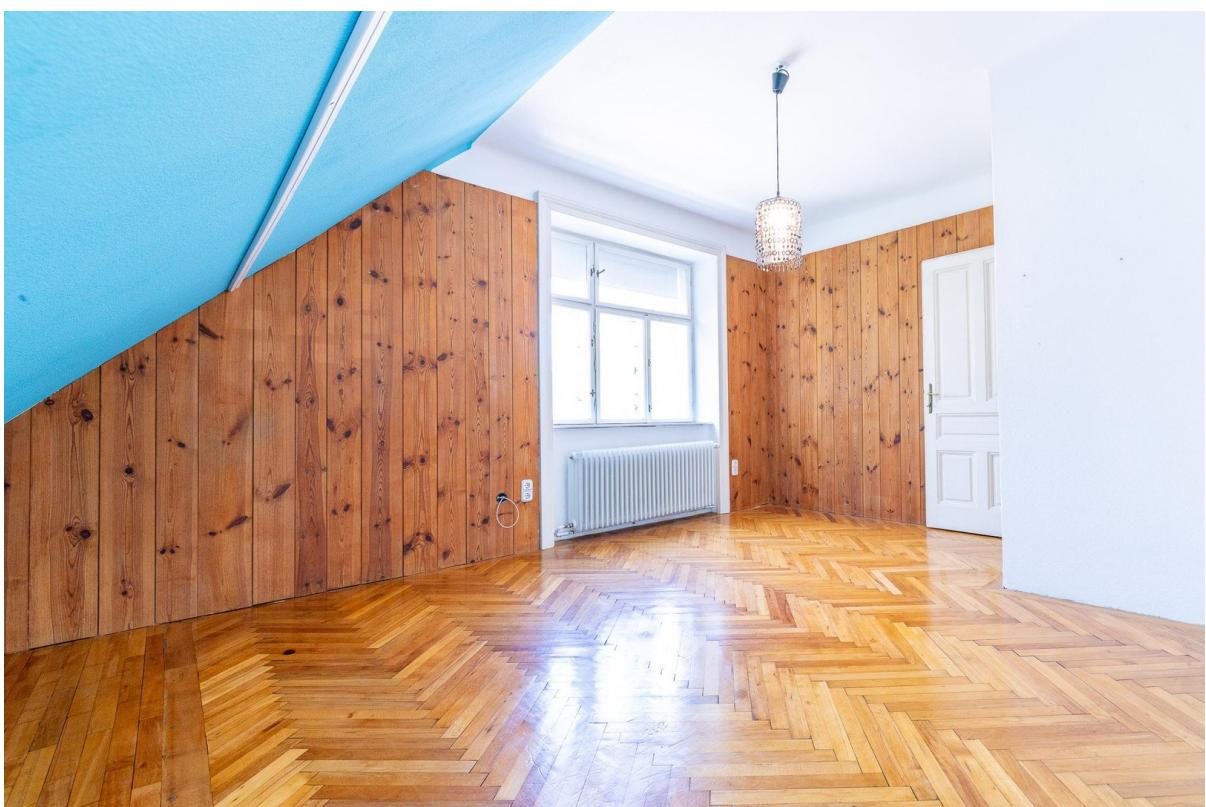
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



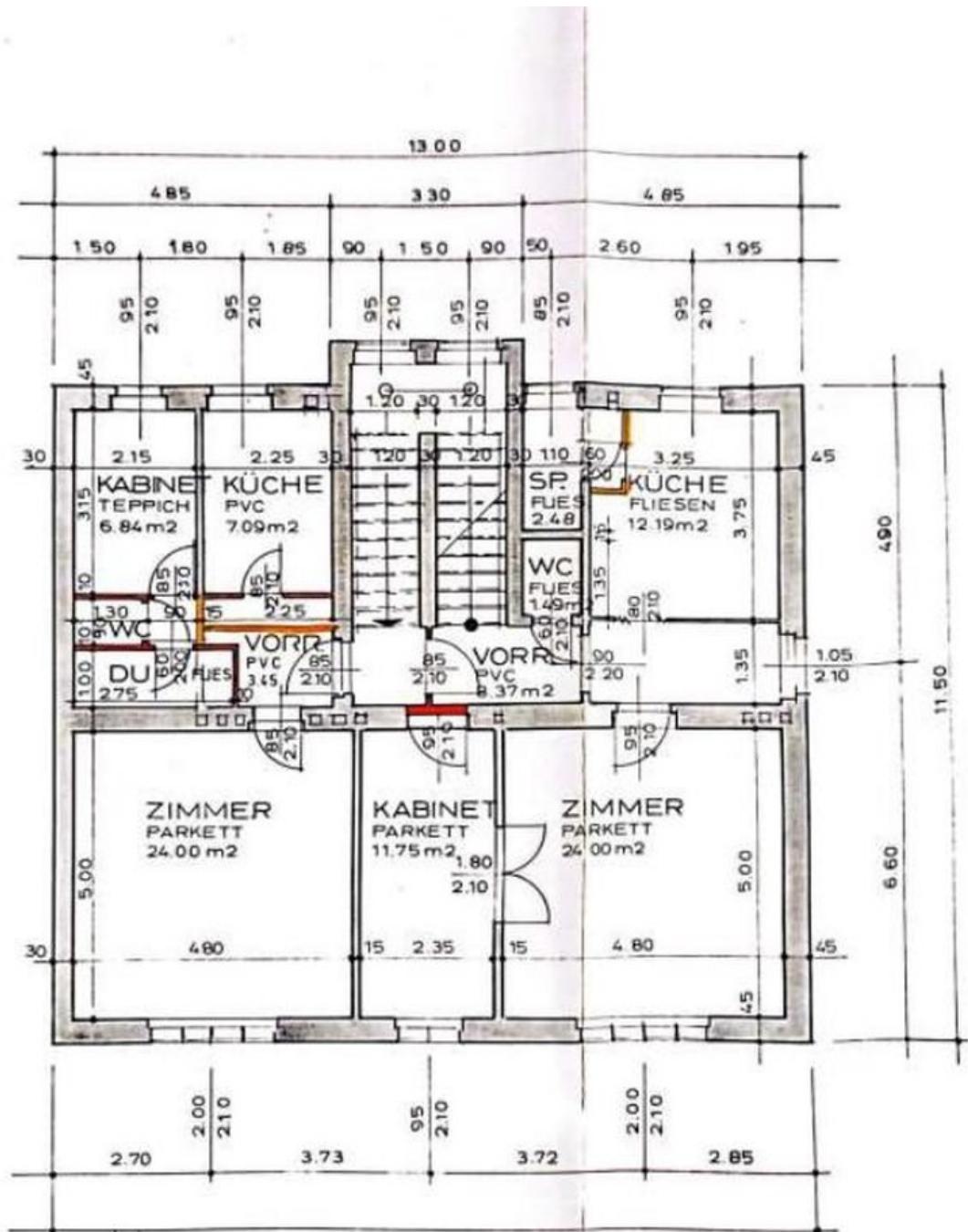
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



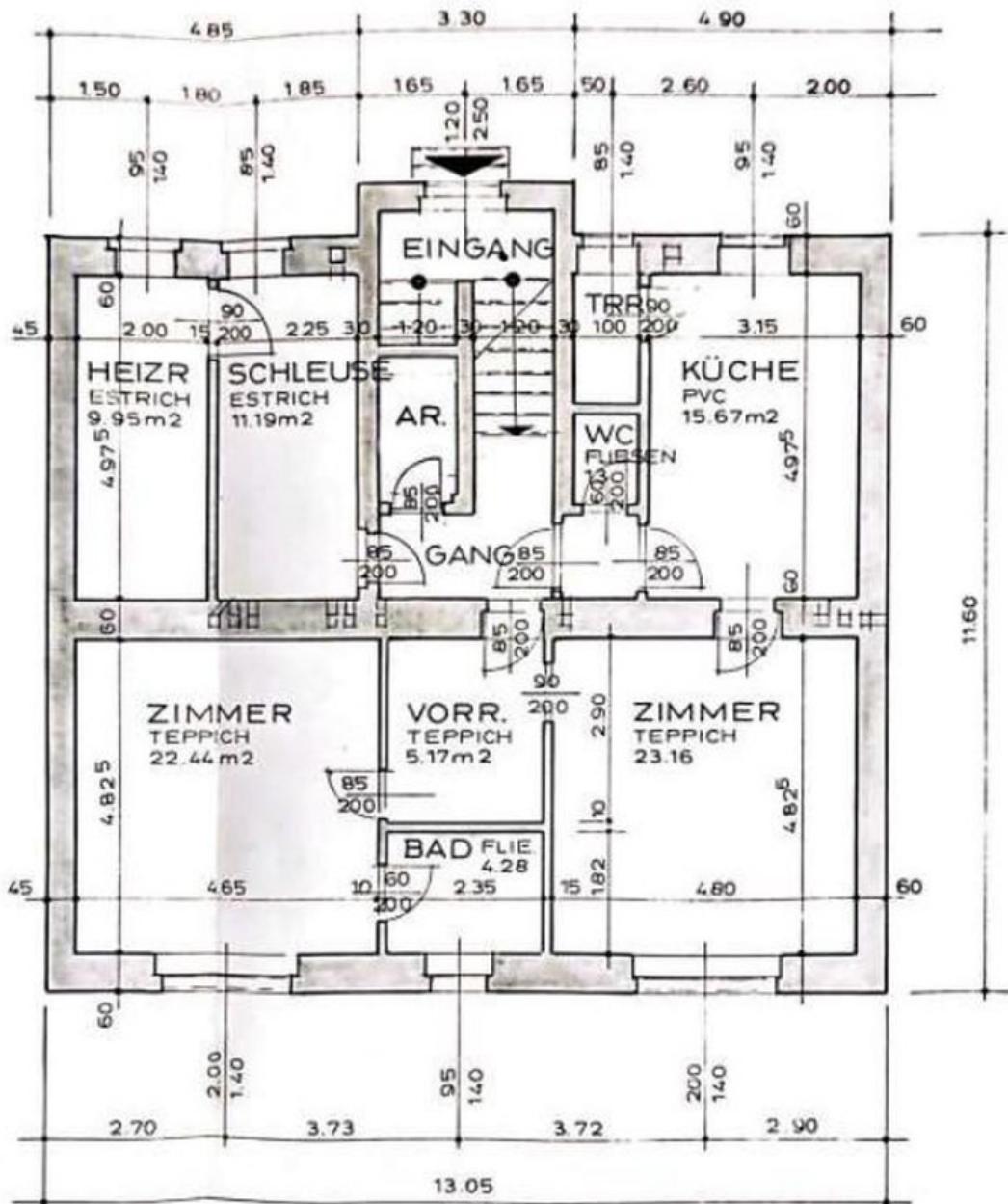
Exposé - Grundrisse



HOCHPARTERRE



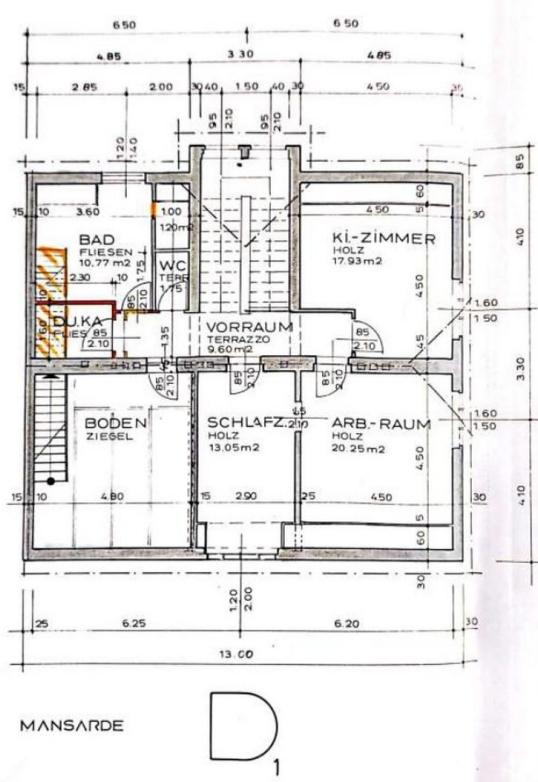
Exposé - Grundrisse



TIEFPARTE



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Historische Villa in Baden

Grüne Ruheoase mit traumhaftem Garten und vielseitigem Wohnkonzept

2500 Baden, Eichwaldgasse 14



Objektinformationen

Objekttyp	Einfamilienhaus
Bautyp	Altbau
Zustand	Sanierungsbedürftig
Böden	Parkett
Heizung	Gasheizung, Holzofen, Hauszentralheizung, Kachelofen

https://familiescharf.at/verkaufen	12
Zimmer	
Wohnfläche	282 m ²
Grundfläche	575 m ²
Verfügbar	ab sofort

Preisinformation

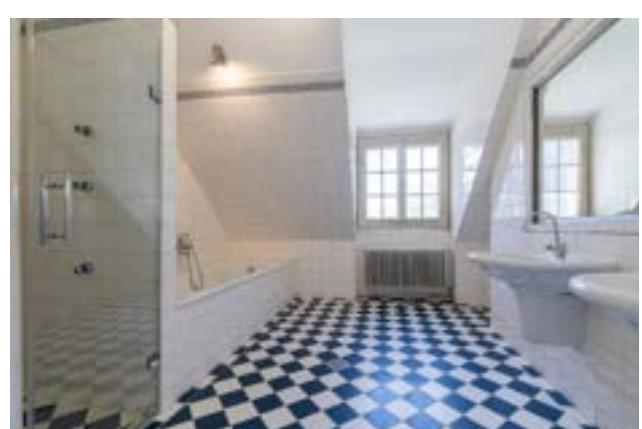
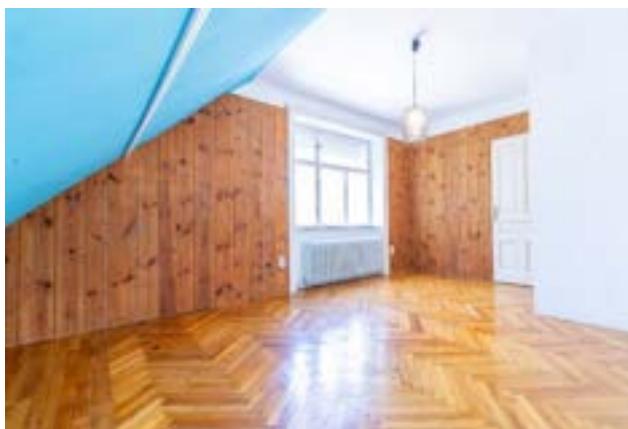
Kaufpreis	€ 740.000
Ablöse	€ 0
Maklerprovision	€ 0 (sie sparen bis 3,6%)

Verkäufer

Herr Andreas Scharf	Privat
Telefon	+43(0) 676 / 7077991
Email	a.scharf@kabelplus.at
Web	https://familiescharf.at/verkaufen/

Impressionen





Aufteilung

Nutzfläche gesamt ca. 300 m² + ausbaubarer Dachboden

- **Tieflerde (ca. 105 m²):** 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad/WC, zusätzlich Werkstatt & Heizkeller
- **Hocherde (ca. 105 m²):** Derzeit in zwei Wohneinheiten geteilt mit insgesamt 5 Zimmern, großer Wohnküche, Bad, 2 WCs
- **Mansarde (ca. 75 m²):** 3 helle Zimmer mit Weitblick, großes Badezimmer mit Dusche & Wanne, separates WC
- **Dachboden:** Zweigeschossig, großzügiges Ausbaupotenzial

Tieflerde (ca. 105 m²):

- 2 große Zimmer
- Küche
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum
- Werkstatt
- Heizraum

Hocherde (ca. 105 m²):

- 5 Zimmer
- Wohnküche
- Badezimmer
- 2 separate WCs

Dachgeschoss (ca. 75 m²):

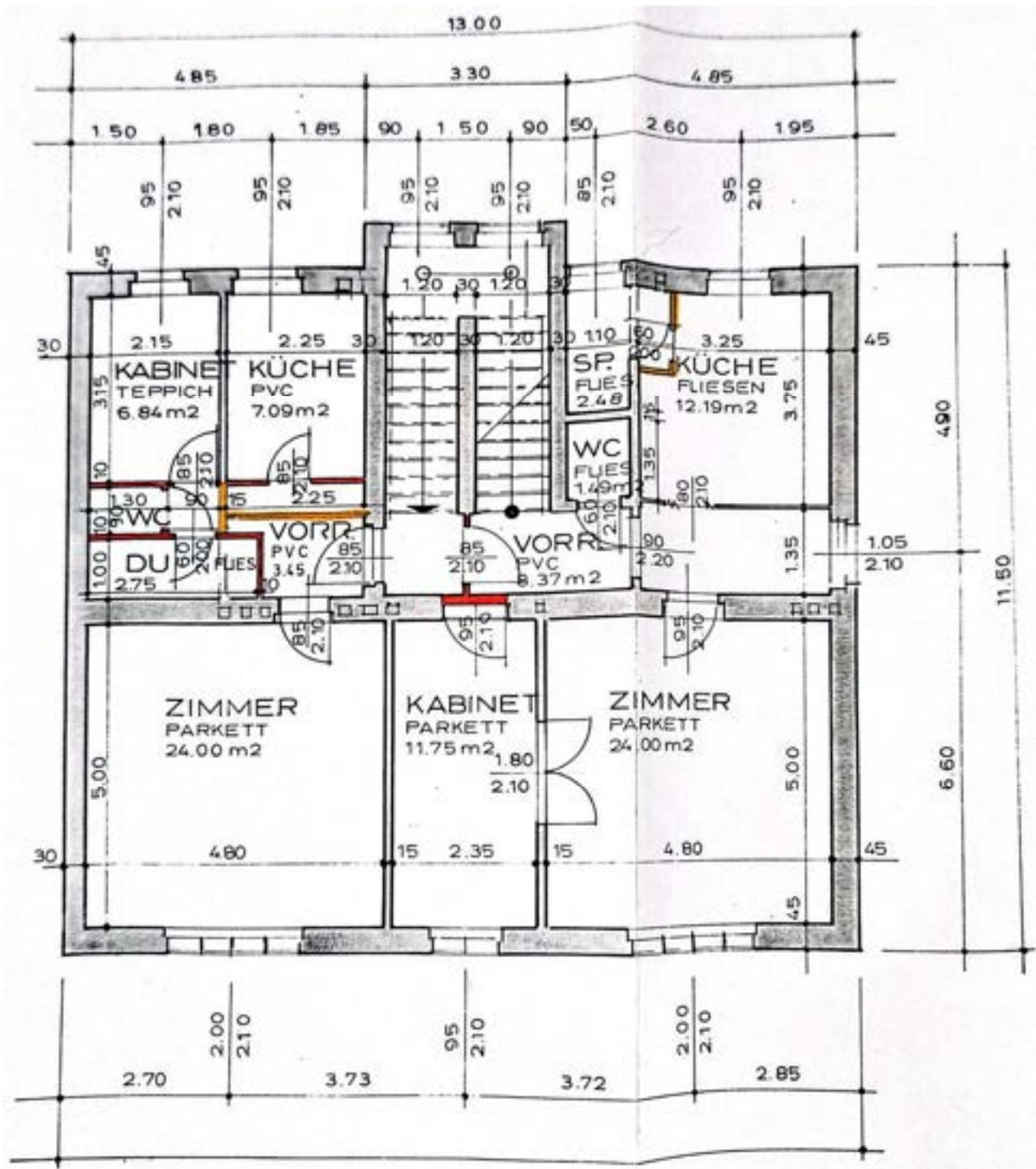
- 3 helle Zimmer mit Fernblick
- Großes Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne
- Separates WC

Dachboden (zweigeschossig):

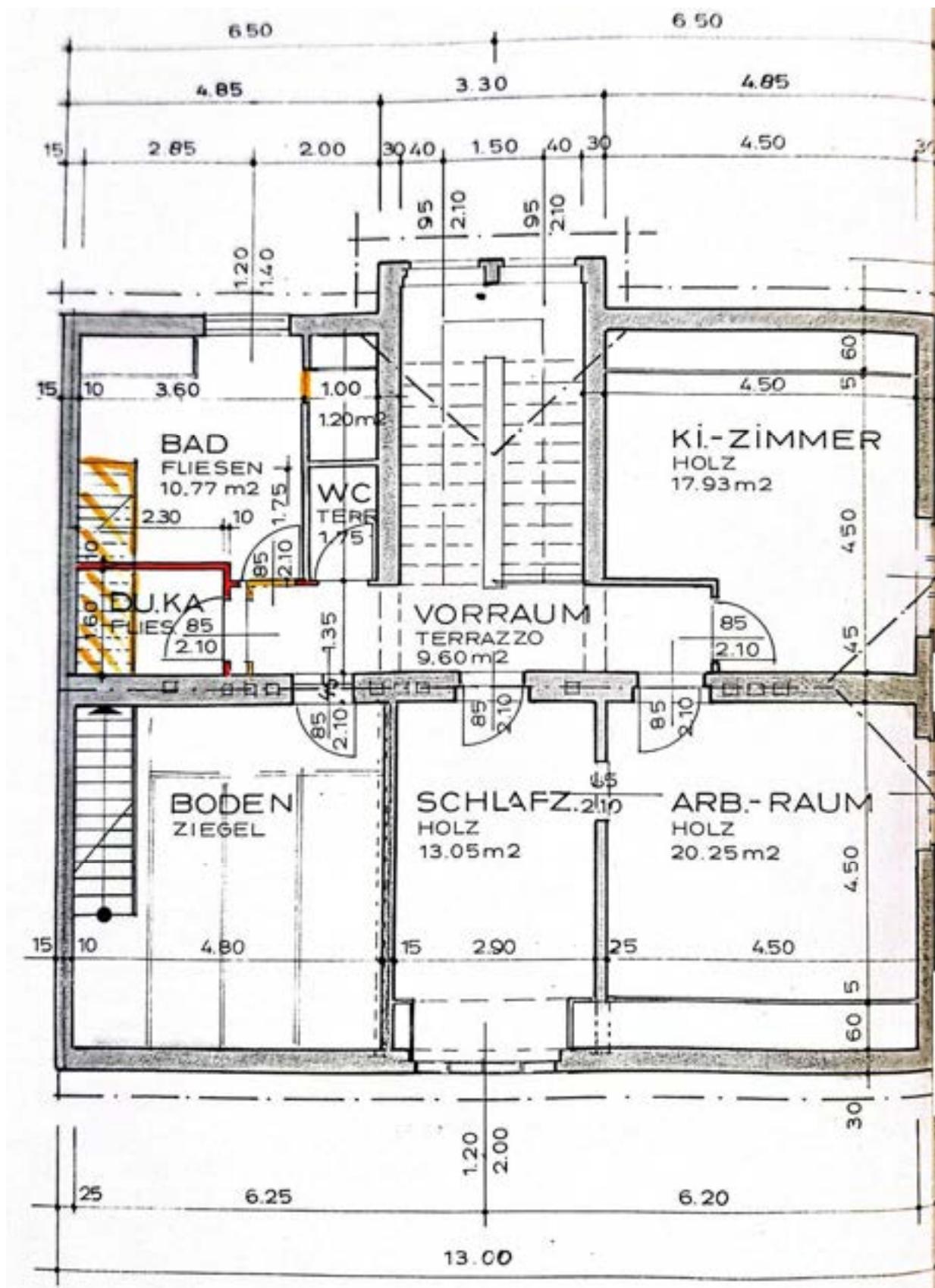
- Ausbaupotenzial für weitere Wohnfläche

Ein großes Gartenhaus mit sieben separat begehbarer Abteilen, Strom- und Starkstromanschluss eignet sich ideal als Werkstatt oder für die Lagerung.

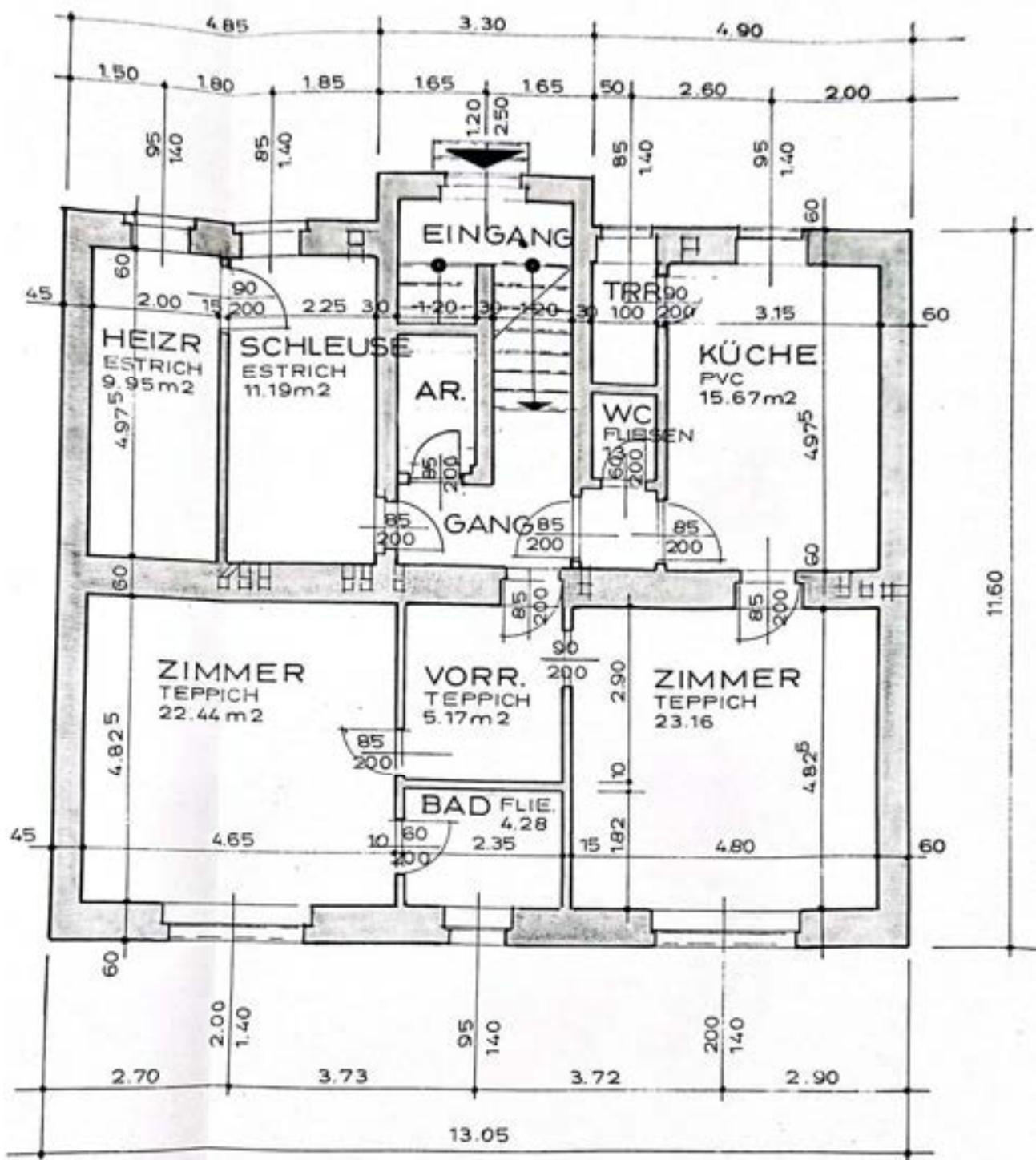
Grundrisse



Hochparterre

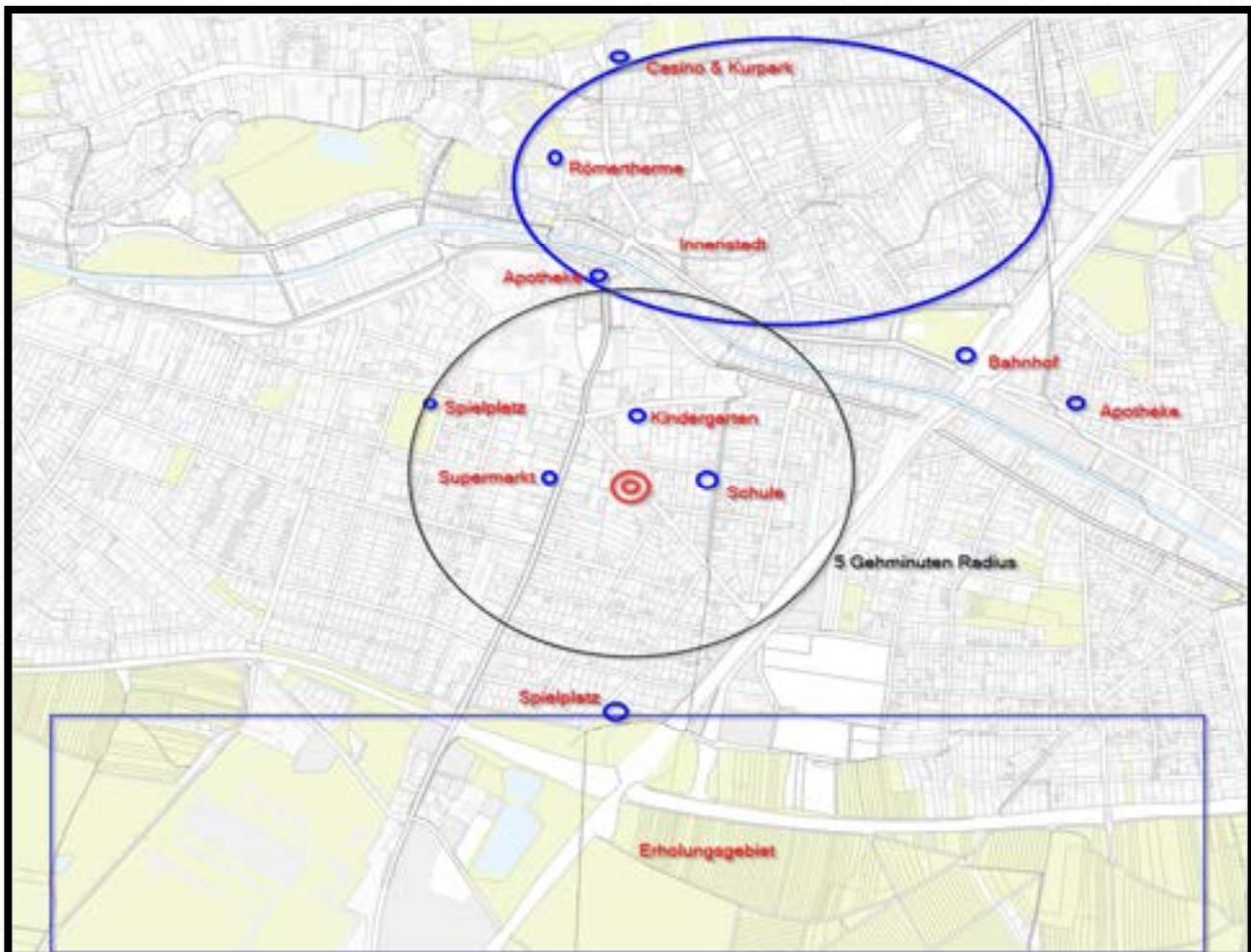


Mansarde



Tieflerde

Lage



Top-Lage mit bester Infrastruktur

Zentrumsnah, aber absolut ruhig gelegen: Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar – Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, das Landesklinikum Baden sowie zahlreiche Freizeit- und Kultureinrichtungen. Entspannte Parksituation trotz Zentrumsnähe - gute Parkmöglichkeiten direkt vor der Tür. Der Bahnhof Baden (Schnellverbindung nach Wien in ca. 12 Minuten) sowie die Badner Bahn mit Direktverbindung zur Wiener Staatsoper machen die Lage auch für Pendler ideal. Die umliegenden Weinorte Pfaffstätten und Sooß bieten zusätzlich Erholung und kulinarischen Genuss.



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen von Baden gelangt diese außergewöhnliche, historische Villa aus dem Jahr 1911 zum Verkauf. Eingebettet in eine ruhige Sackgasse – ohne Durchzugsverkehr – bietet diese charmante Liegenschaft ein einzigartiges Wohnambiente mit viel Privatsphäre und stilvollem Altbauflair. Ein echtes Juwel für Liebhaber klassischer Architektur mit modernem Lebensstil.

Architektonisches Juwel mit Geschichte und Potenzial

Auf rund **300 m² Wohnfläche**, verteilt auf Tief- und Hochparterre, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie einem zweigeschossigen Dachboden, eröffnet sich enormes Potenzial – sowohl für großzügiges Wohnen als auch zur Nutzung als Mehrfamilienhaus mit bis zu **vier eigenständigen Wohneinheiten**.

Großzügige Raumhöhen, elegante Doppelflügelfenster und helle, freundliche Räume prägen den Charakter dieser Immobilie. Das Stiegenhaus mit Terazzoboden und repräsentativen Stein-Stiegen unterstreichen den historischen Charakter und verleihen dem Haus eine besondere Note. Vollholzböden und Echtholzparkett verleihen den Räumen eine warme, wohnliche Atmosphäre. Die Immobilie eignet sich ideal als exklusives Einfamilienhaus oder kann in bis zu vier Wohneinheiten unterteilt werden.

Wohnen im Grünen – mitten in der Stadt

Das Haus wird von einem weitläufigen, gepflegten Garten mit altem Baumbestand und Obstbäumen umgeben – eine wahre Ruheoase mit Erholungswert. Hier genießen Sie Natur pur, mitten in der Stadt.

Daten & Fakten

Zimmer	12	Wohnfläche	ca 300m ²
mögl. Schlafzimmer	8	Grundstücksfläche	ca 575m ²
Gartenhütte	Ja	Maklerprovision	0%
Badezimmer	3	Möglicher Bezugstermin	Sofort
WC	4		

Austattung

Bauweise	massiv
Etagenzahl	3
Dachform	Satteldach
Dachboden	Ja
Dacheindeckung	Dachziegel
Dämmung Dach	ungedämmt
Dachentwässerung	Regenrinne, Fallrohr
Fassade	verputzt
Außenwände	Ziegel massiv
Fensterart	Doppelflügel-Holzfenster
Innenwände	Tapeten
Innentüren	Vollholz lackiert (weiß)
Fußbodenbeläge	Holzparkett, Fliesen
Stiegenhaus	Beton & Terazzo Boden
Rollläden / Jalousien	Nein
Küche	Offene Küche
Kabel TV	Ja
High-Speed Internet	Ja

Heizung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas & Holz
Kachelofen	Ja
Heizkörper	Stahl-/Guss-Radiator

Energieausweis

HWB Energieklasse	F
fGEE Energieklasse	E

Sonstiges

Zustant	Renovierungsbedürftig
Baujahr	1911
Verkehrslage	Ruhelage
Stellplatzart	öffentliche Parkplätze

Highlights dieser Liegenschaft

- Historischer Charme & hohe Räume mit eleganten Doppelflügelfenstern
- Vielseitige Nutzung: Einfamilienhaus, Mehrgenerationenwohnen, Anlageobjekt
- Bis zu 4 Wohneinheiten möglich
- Ausbaupotenzial im zweigeschossigen Dachboden
- Großes Nebengebäude mit sieben separaten Abteilen & Strom/Starkstrom
- Großzügiger Garten mit Altbaumbestand
- Top Lage! Traumhafte Ruhelage in Zentrumsnähe
- Öffentliche Verkehrsmittel & Nahversorgung in Gehdistanz
- Keine Maklerprovision – **Sie sparen bis zu 3,6 %!**

Alle Informationen und dieses Exposé finden Sie auch unter:

<https://familiescharf.at/verkaufen/>

