

# Exposé

## Einfamilienhaus in Baden

**Historische Villa Baden Ruhelage + Zentrumsnähe | VKP:  
740.000€ aufgrund hoher Renovierungskosten**



Objekt-Nr. OM-429201

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **990.000 €**

Eichwaldgasse 14  
2500 Baden  
Niederösterreich  
Österreich

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

AUFGRUND HOHER RENOVIERUNGSKOSTEN VERKAUFEN WIR DAS HAUS FÜR NUR 740.000€

Historische Villa in Toplage Baden (Bj.1911)

Ruhige Sackgasse · kein Durchzugsverkehr · viel Privatsphäre

Architektonisches Juwel mit Geschichte und Potenzial

- ca. 300 m<sup>2</sup> 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, Doppelflügel Fenster, Terrazzo-Stiegenhaus
- Vollholz- & Echtholzparkett
- Großer Garten mit altem Baumbestand & Obstbäumen

Aufteilung

- Tiefparterre ca. 105 m<sup>2</sup>: 3 Zimmer, Küche, 2 Bäder, WC, Werkstatt, Heizraum
- Hochparterre ca. 105 m<sup>2</sup>: 5 Zimmer, 2 Küchen, Bad, 2 WCs
- Mansarde ca. 75 m<sup>2</sup>: 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 Doppelflügel Fenstern
- \* 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 Altbaumbestand
- \* 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 - daher reduzierter Verkaufspreis von 740.000€ statt 990.000€

**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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



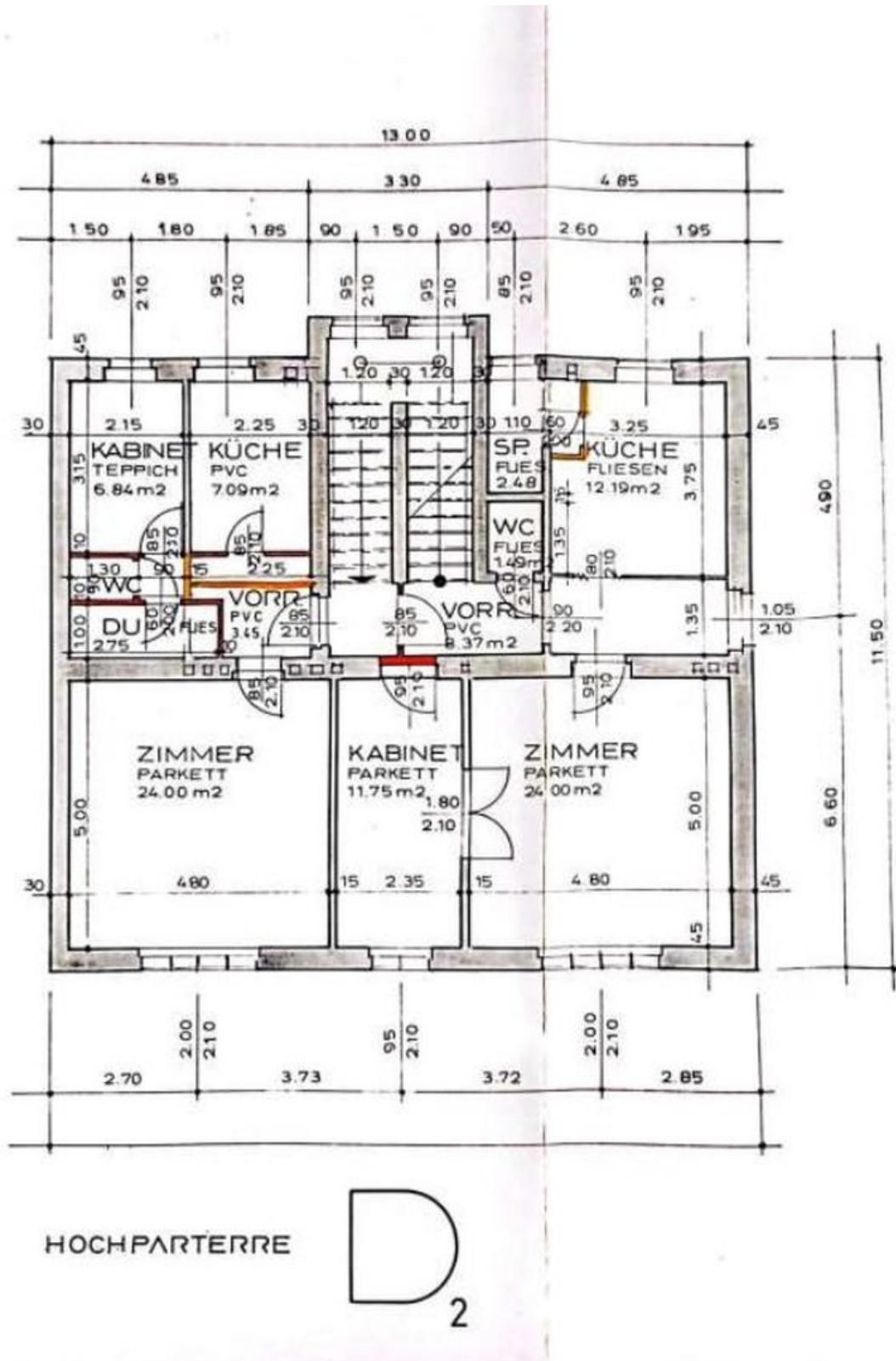
# Exposé - Galerie



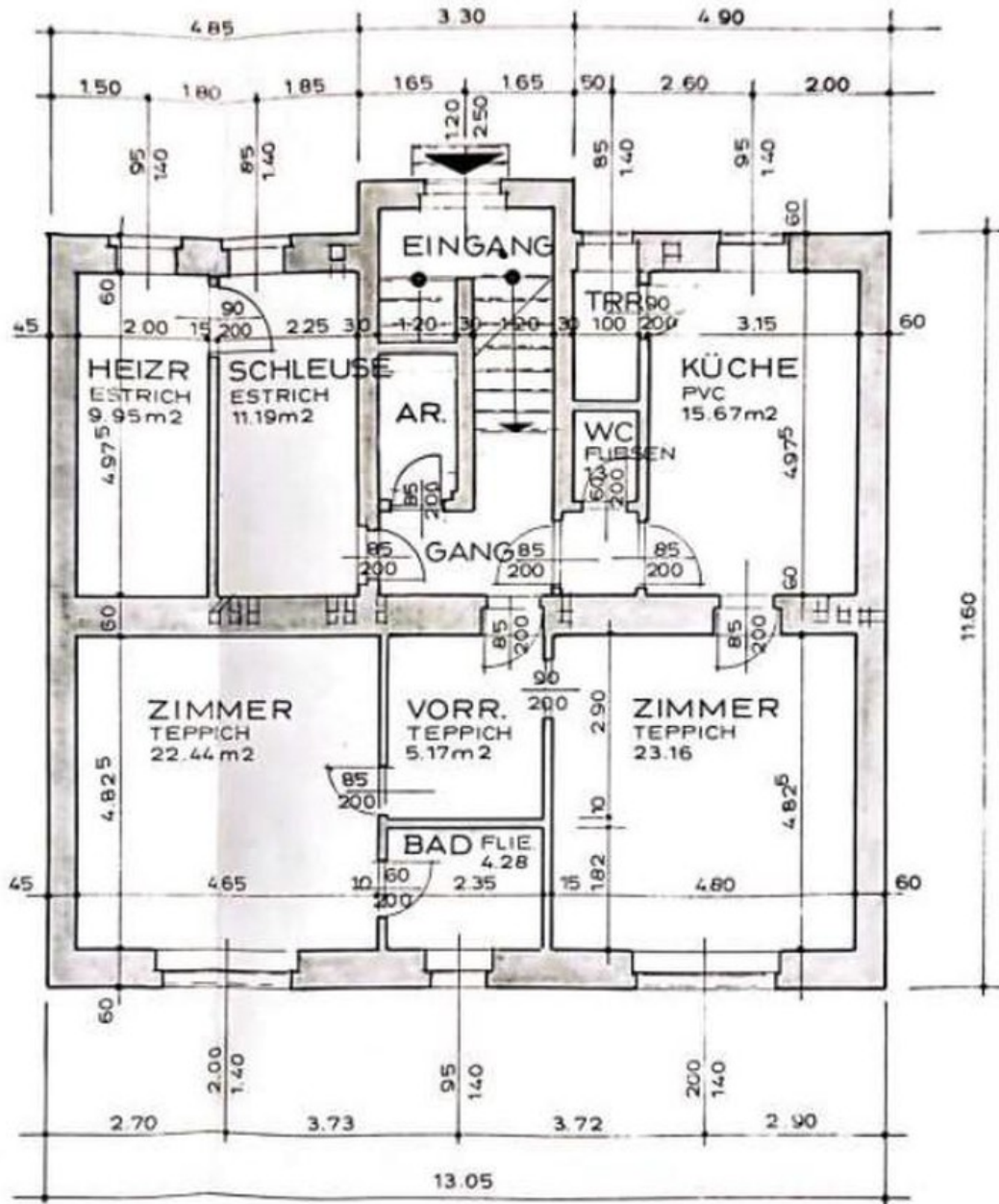
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



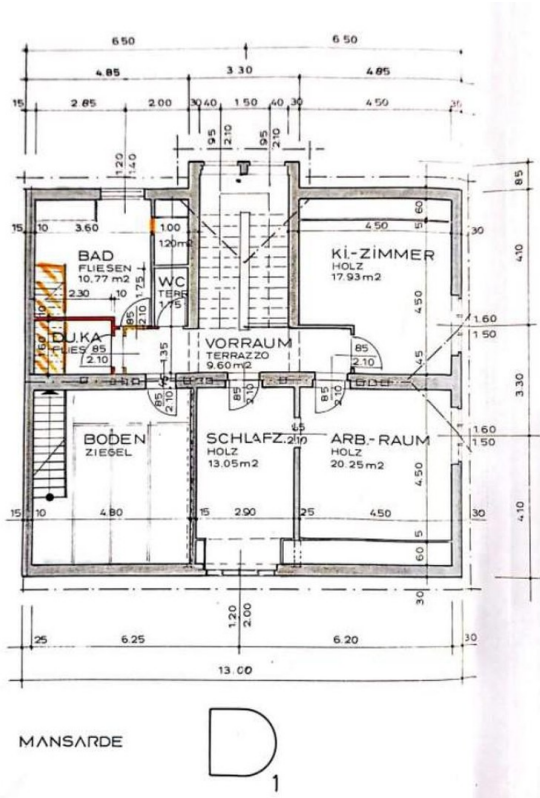
# Exposé - Grundrisse



TIEFPARTERRE



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# Historische Villa in Baden

Grüne Ruheoase mit traumhaftem Garten und vielseitigem Wohnkonzept

2500 Baden, Eichwaldgasse 14



## Objektinformationen

<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus
<b>Bautyp</b>	Altbau
<b>Zustand</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Böden</b>	Parkett
<b>Heizung</b>	Gasheizung, Holzofen, Hauszentralheizung, Kachelofen

<b><a href="https://familiescharf.at/verkaufen">https://familiescharf.at/verkaufen</a></b>	12
<b>Zimmer</b>	
<b>Wohnfläche</b>	282 m <sup>2</sup>
<b>Grundfläche</b>	575 m <sup>2</sup>
<b>Verfügbar</b>	ab sofort

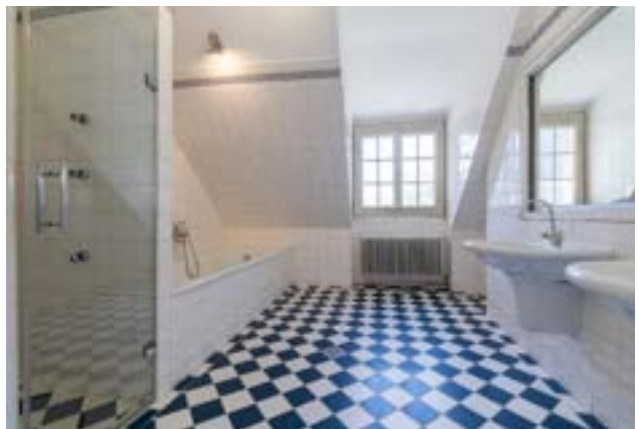
## Preisinformation

<b>Kaufpreis</b>	€ 740.000
<b>Ablöse</b>	€ 0
<b>Maklerprovision</b>	€ 0 ( sie sparen bis 3,6%)

<b>Verkäufer</b>	Privat
<b>Herr Andreas Scharf</b>	
<b>Telefon</b>	+43(0) 676 / 7077991
<b>Email</b>	a.scharf@kabelplus.at
<b>Web</b>	<a href="https://familiescharf.at/verkaufen/">https://familiescharf.at/verkaufen/</a>

# Impressionen





# Aufteilung

## Nutzfläche gesamt ca. 300 m<sup>2</sup> + ausbaubarer Dachboden

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

### Tiefparterre (ca. 105 m<sup>2</sup>):

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

### Hochparterre (ca. 105 m<sup>2</sup>):

- 5 Zimmer
- Wohnküche
- Badezimmer
- 2 separate WCs

### Dachgeschoss (ca. 75 m<sup>2</sup>):

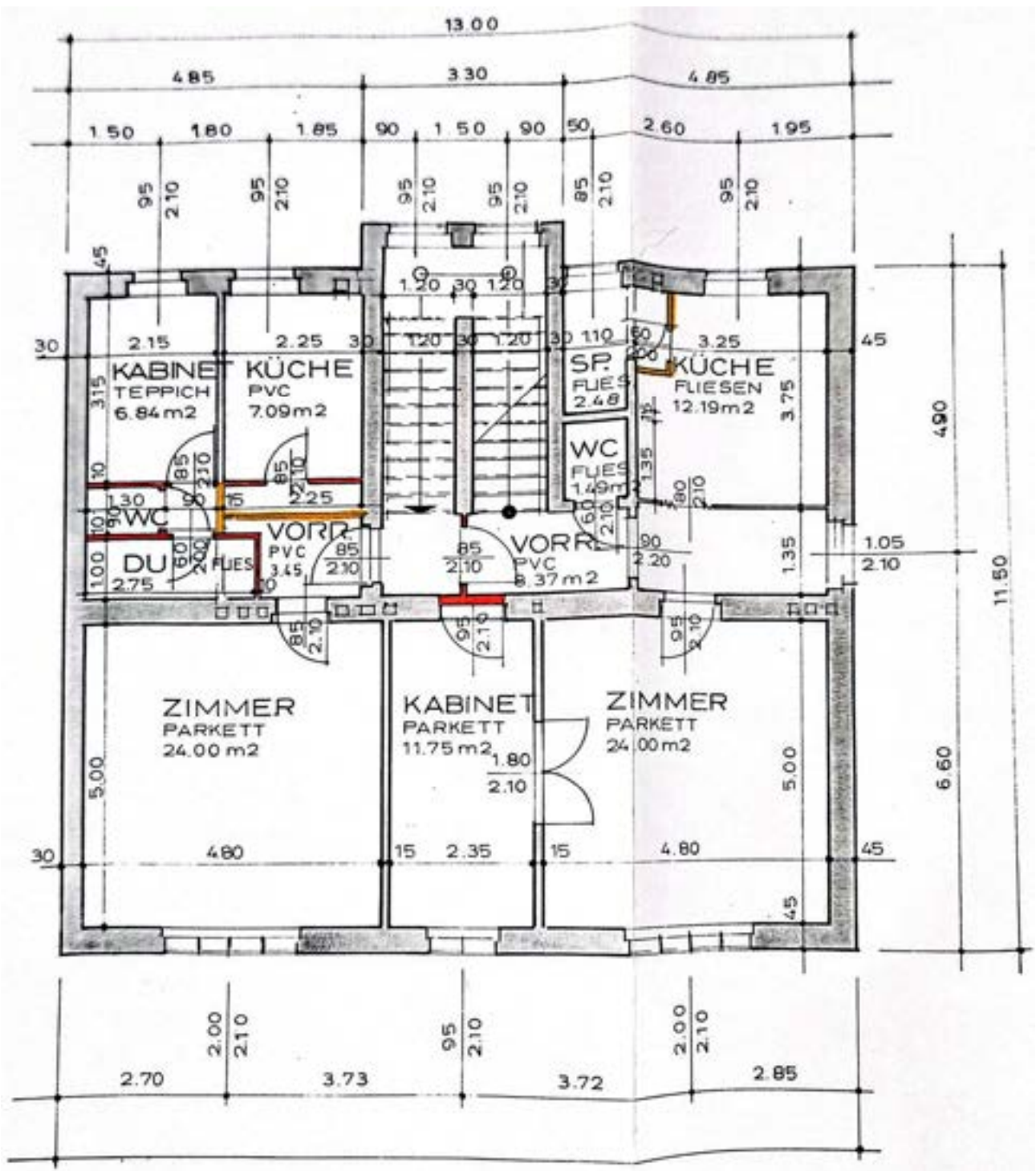
- 3 helle Zimmer mit Fernblick
- Großes Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne
- Separates WC

### Dachboden (zweigeschossig):

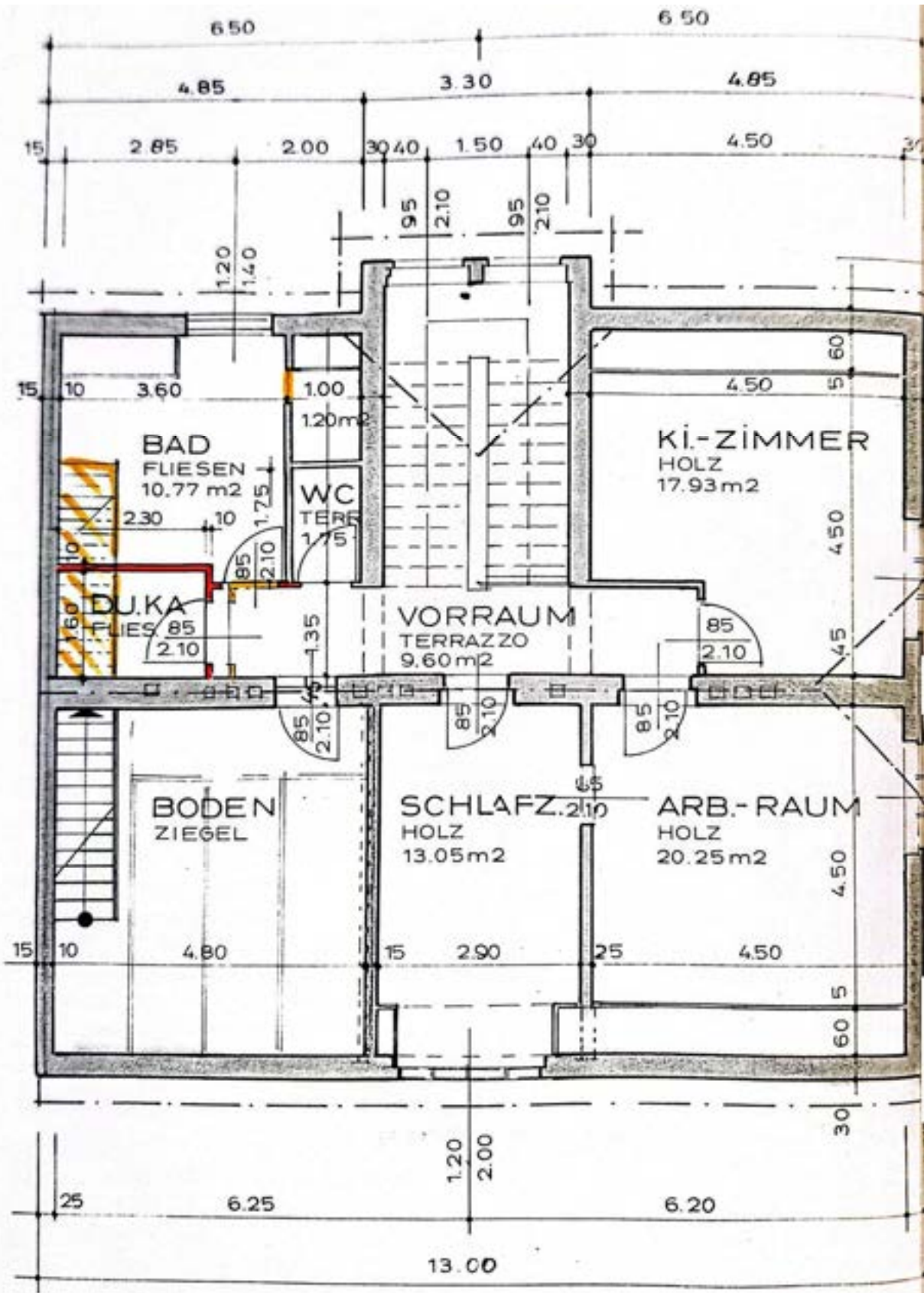
- Ausbaupotenzial für weitere Wohnfläche

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

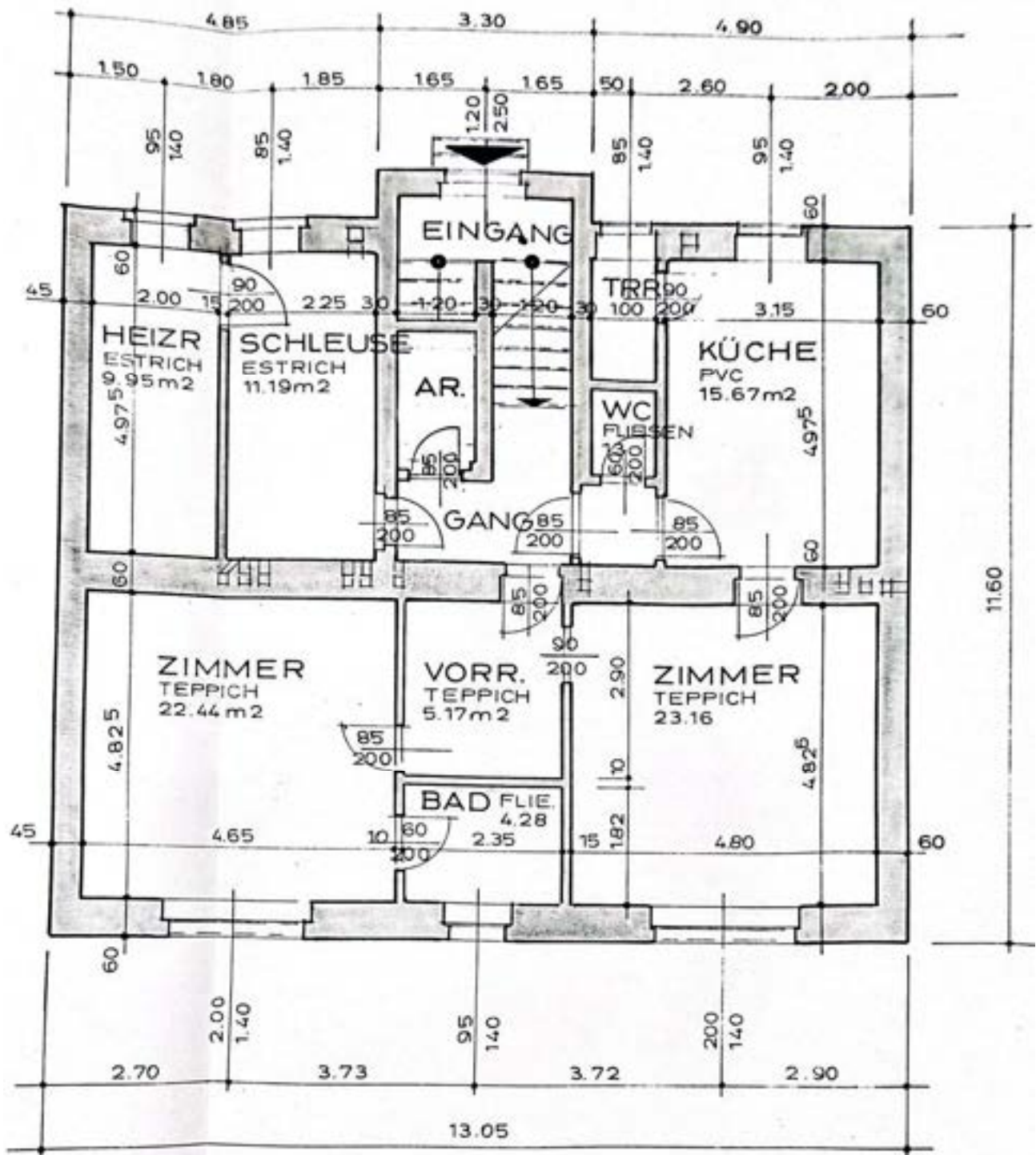
# Grundrisse



## Hochparterre

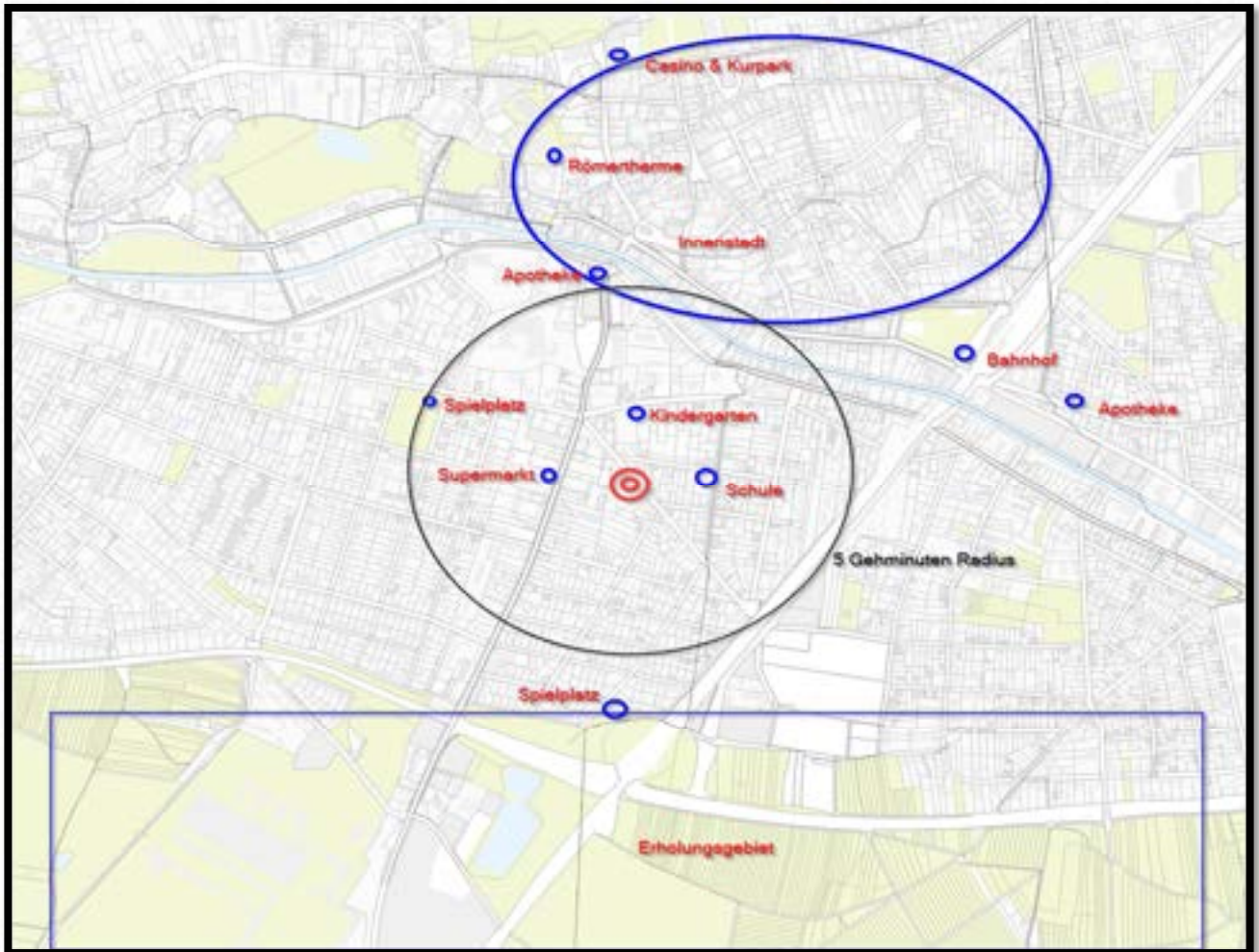


Mansarde



## Tiefparterre

## 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 m<sup>2</sup> 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 Doppelflügel Fenster und helle, freundliche Räume prägen den Charakter dieser Immobilie. Das Stiegenhaus mit Terrazzoboden 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

<b>Zimmer</b>	12
<b>mögl. Schlafzimmer</b>	8
<b>Gartenhütte</b>	Ja
<b>Badezimmer</b>	3
<b>WC</b>	4

<b>Wohnfläche</b>	ca 300m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca 575m <sup>2</sup>
<b>Maklerprovision</b>	0%
<b>Möglicher Bezugstermin</b>	Sofort

### Ausstattung

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

### Heizung

<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befuerung</b>	Gas & Holz
<b>Kachelofen</b>	Ja
<b>Heizkörper</b>	Stahl-/Guss-Radiator

### Energieausweis

<b>HWB Energieklasse</b>	F
<b>fGEE Energieklasse</b>	E

### Sonstiges

<b>Zustant</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Baujahr</b>	1911
<b>Verkehrslage</b>	Ruhelage
<b>Stellplatzart</b>	öffentliche Parkplätze

## Highlights dieser Liegenschaft

- Historischer Charme & hohe Räume mit eleganten Doppelflügel Fenstern
- 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/>

