

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

- **Tiefparterre (ca. 105 m²):** 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad/WC, zusätzlich Werkstatt & Heizkeller
- **Hochparterre (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

Tiefparterre (ca. 105 m²):

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

Hochparterre (ca. 105 m²):

- 5 Zimmer
- Wohnküche
- Badezimmer
- 2 separate WCs

Dachgeschoß (ca. 75 m²):

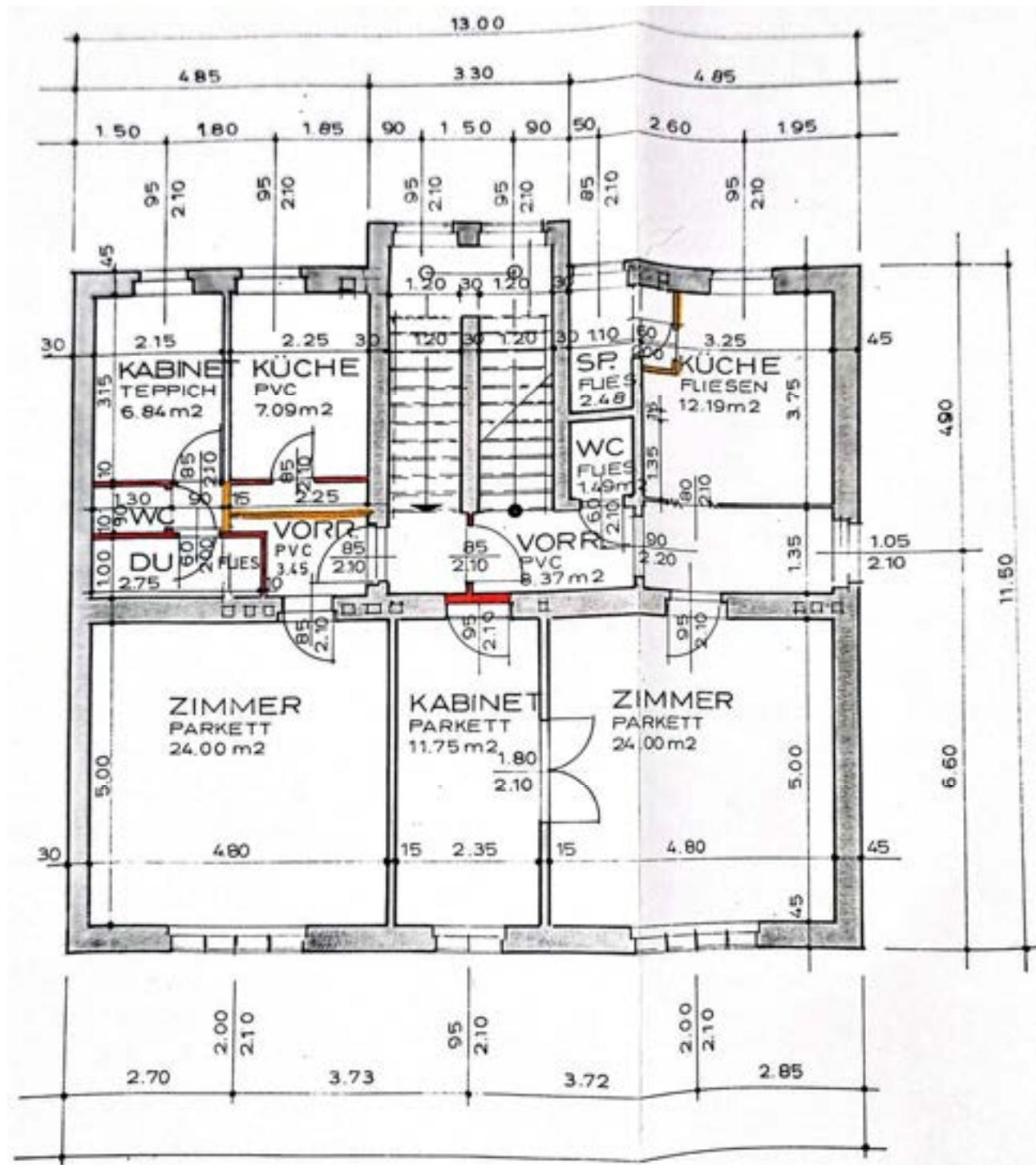
- 3 helle Zimmer mit Fernblick
- Großes Bad mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne
- Separates WC

Dachboden (zweigeschossig):

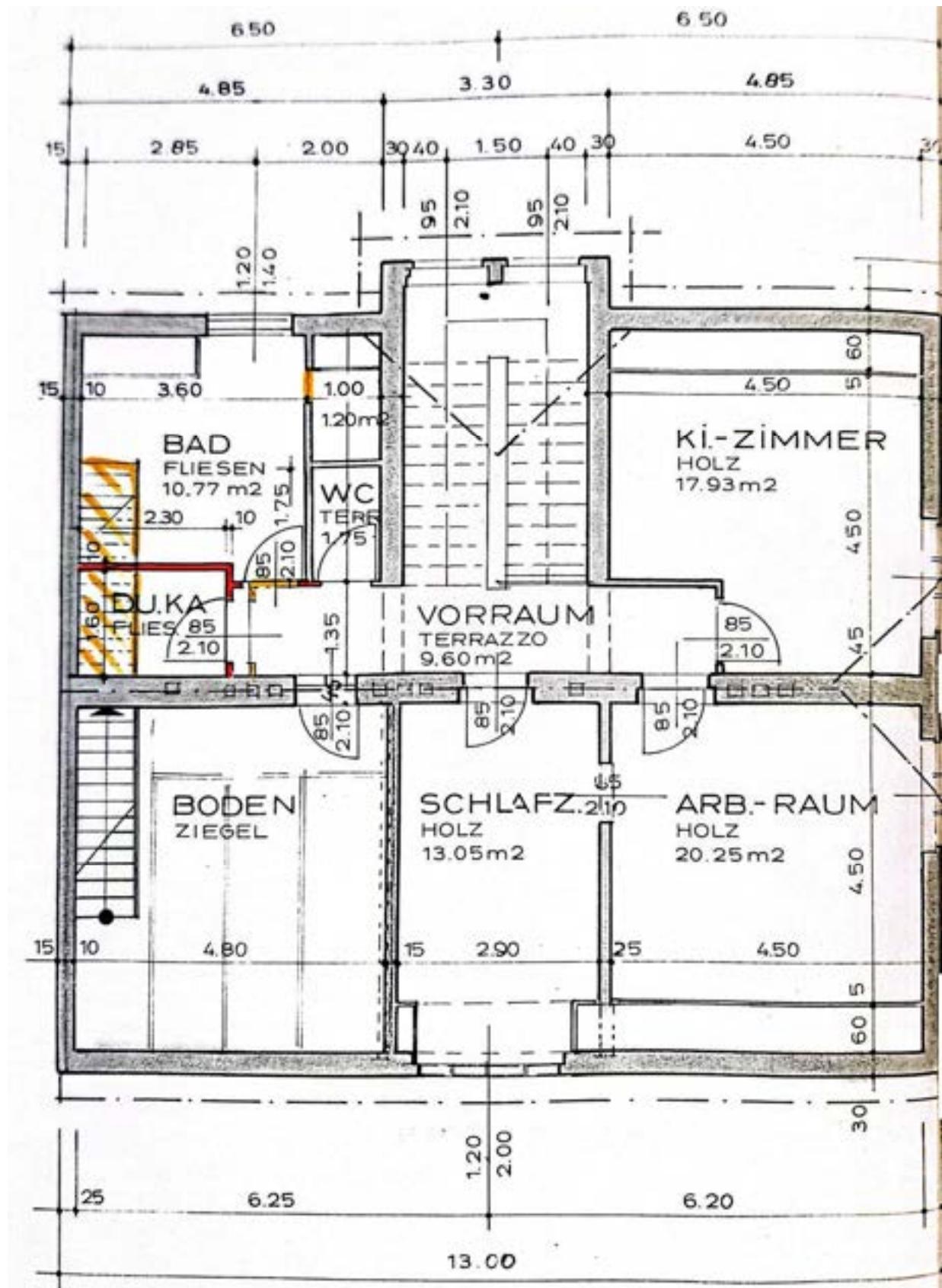
- Ausbaupotenzial für weitere Wohnfläche

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

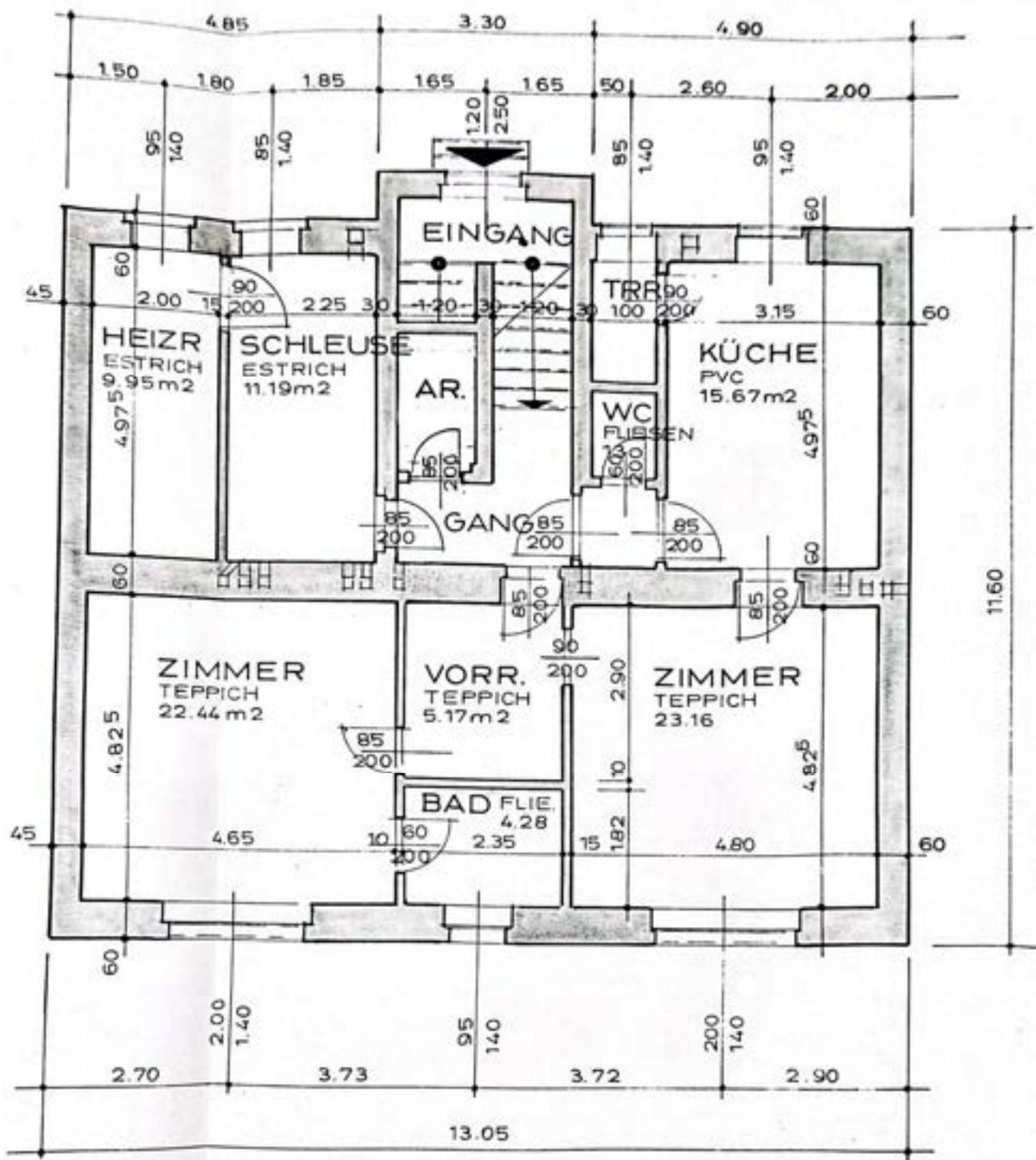
Grundrisse



Hochparterre

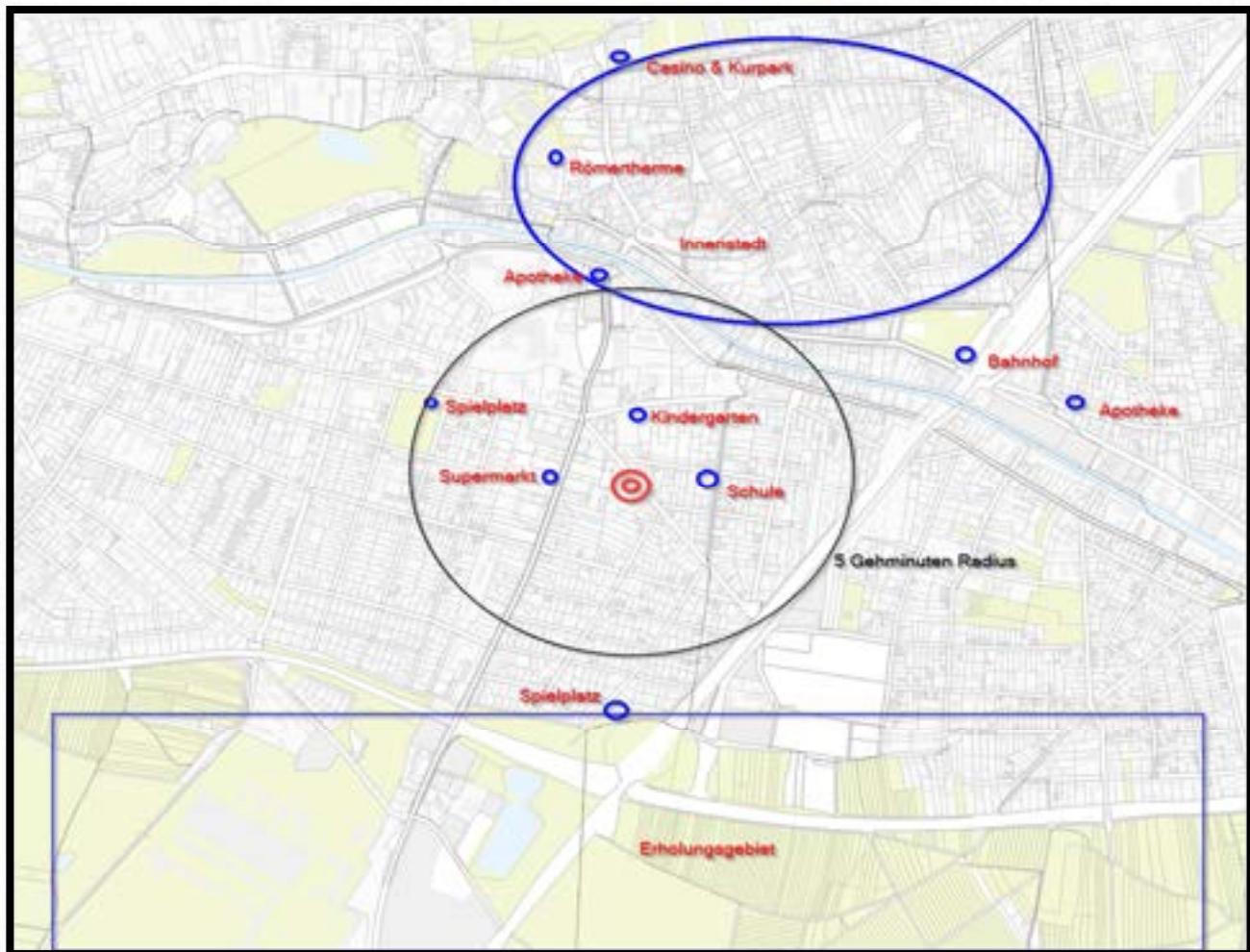


Mansarde



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

Zustand	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/>

