

## ***Neubarock. Historische Villa in Baden Zentrum.***

***Objekt: P061***

***8 Wohnungen/ Parkgarten / Zentrum / Ruhe Lage***

***Adresse: 2500 Baden***

***Kaufpreis: € 5.500.000***

***Nebenkosten:***

***Grunderwerbsteuer: 3.5 %***

***Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht): 1.1%***

***Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie Barauslagen für Beglaubigungen und Stempelgebühren ca. 1,5% + 20 % Ust.***

***Maklerprovision: 3 % + 20% Ust.***



OK Projekt & Verwaltung GmbH | FN 516148 t | HG St. Pölten | ATU 74941726

Weiental 34 | 3295 Lackenhof | Österreich

BIC RLNWATW1477 | IBAN AT31 3247 7000 0031 4815

Tel +43 676 6881242 | office@kuehhas.at | www.kuehhas.at

<i>Immobilientyp</i>	<i>Mehrfamilienhaus/Villa</i>
<i>Zustand</i>	<i>gut</i>
<i>Frei ab</i>	<i>sofort</i>
<i>Kaufpreis</i>	<i>€ 5.500.000</i>
<i>Provision</i>	<i>3% zzgl. USt.</i>
<i>Wohnfläche ca.</i>	<i>734 m<sup>2</sup></i>
<i>Grundstückfläche</i>	<i>1.937 m<sup>2</sup></i>
<i>Heizungsart</i>	<i>Gas</i>
<i>Stellplatzart</i>	<i>Innenhof</i>
<i>Personenaufzug</i>	<i>ja</i>
<i>HWB-Wert</i>	
<i>HWB-Klasse</i>	

***Beschreibung der Zufahrt und der Lage:***

*Die Liegenschaft befindet sich in einer wenig befahrenen Straße im Zentrum der Stadt Baden. Das gesamte Ensemble ist sehr ansprechend und wirkt luxuriös. Die unbebauten Flächen sind parkähnlich gestaltet und wirken sehr gepflegt.*

***Objektbeschreibung:***

*Das Objekt ist eine herrschaftliche Villa, welche im 19Jh errichtet wurde und teilweise unter Denkmalschutz steht. 1989 wurde das Haus renoviert und in mehrere Wohnungseinheiten aufgeteilt. Es besteht ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss welches erst 1989 ausgebaut wurde. Es besteht eine zentrale Gasheizung mit getrennten Zählern, E-Warmwasserspeicher befinden sich in den einzelnen Wohnungen. Gem. Baubeschreibung besitzt jede Wohnung eigene Stromkreise, die Fußböden bestehen größtenteils aus Parkett.*

***Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Fahrzeuge:***

*Auf gegenständlicher Liegenschaft sind 8 selbständigen Wohnungen und 9 Abstellplätze für Fahrzeuge vorhanden.*

***Beschreibung***

*Wir präsentieren eine atemberaubende dreistöckige Herrenvilla, die sich in einer der ruhigen, grünen Straßen der Stadt Baden befindet.*

*Die Eleganz dieser Herrenvilla beraubt ihr Herz gleich bei der Einfahrt: die originelle Silhouette des Gebäudes ist in den wellenförmigen Linien des Eingangstors zitiert, somit verdoppelt sich der erste Eindruck. Scheinbare äußere Symmetrie der Hauptfassade überzeugt den Besucher durch die feinsinnige Erhabenheit. Der parkähnliche Charakter des Gesamtkomplexes erinnert stark an die damals herrschenden Vorstellungen von Herrschaft.*

*Das Designprojekt des Innenbereichs ist im Stil der Wiener Klassiker gestaltet und mit einigen Elementen des Jugendstils durchgesetzt. Der prächtige Eingangsbereich aus Mahagoni-Holz steht im Einklang mit den detailreich gestalteten Decken und erzeugt ein angenehmes Licht-*

*Schattenspiel. Die gerahmten Fresken und Fenster betonen die Raffinesse und Luxus, dienen als Schlüsselemente des Interieurs und vervollständigen die Komposition.*

*Die geschmackvolle Einrichtung und eine wunderschöne Treppe führen Sie in eine Epoche von Chic und Lebensgenuss, wo Sie Wunder und Geheimnisse des vergangenen Jahrhunderts entdecken.*

*In jedem Raum finden Sie die Zeichen einer Herrenvillas des frühen 20. Jahrhunderts: aufwändige Stern und Fischgräte Parkettböden, Kamin, und sehr hohe, teilweise gewölbte Decken.*

### **Aufteilung:**

*Die Villa verfügt über zwei Eingänge: einen Haupteingang zur zweigeschossigen Herrschaftswohnung, sowie einen westseitigen Seiteneingang zum Nebentiegenhaus zu den restlichen Wohneinheiten.*

*Sie besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.*

### **Haupteingang:**

*Das KG verfügt über Trockenraum, Hausgeräteraum, Hauskeller, Heizraum und Kellerabteile zu den einzelnen TOPs.*

*Das EG gliedert sich in Foyer samt Stiegenaufgang, WC, Vorraum, Salon mit Balkon, Esszimmer mit integrierter Küche und Abstellraum, sowie einer Bibliothek mit offenem Kamin.*

*Weiters gehört zu der „Hauptwohnung“ im Erdgeschoss ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, Bad, WC, Vorraum sowie anschließende 2 Kabinette (TOP 2/3).*

*Das 1. OG ist über das westseitige Stiegenhaus sowie über einen Lift aufgeschlossen, und besteht aus 2 weiteren Wohnungen (Top 5 und Top 6).*

*Das DG gliedert sich in 4 Wohnungen (Top 7, Top 8, Top 9 und Top 9A).*

### **Herrschaftswohnung:**

*EG: Es gibt hier eine Lounge, ein Büro / eine Bibliothek mit Kamin, eine Küche, eine Garderobe und eine Toilette. Einbauküche ist möbliert und mit einer Bar ausgestattet, helle Bibliothek mit großen Fenstern, beeindruckendem Musterparkett und einen Mahagoni Bücherregal.*

*OG: Auf der zweiten Ebene gibt es 3 Schlafzimmer von verschiedenen Größen, ein Bad und WC. Einige Fenster sind mit Buntglas verziert und mit elegantem Holzdekor eingerahmt. Die auf diesem Stock vorhandene riesige Doppelflügel Türe aus edlen Holzarten machen diese Wohnung einmalig.*

*Halb-EG: Untere Ebene verfügt über genügend Platz für Haushaltsräume, mit viel Tageslicht und hohen Decken. Dieses Stockwerk eignet sich perfekt für Garderobe oder SPA-Einlagen.*

### **Besonderheiten:**

*Laut Auskunft ist die Innenstiege in das 1. OG auch bei einer Weltausstellung vorgeführt worden und steht unter Denkmalschutz.*

### **Lage:**

*Diese Villa ist von zahlreichen Parks und Erholungsgebieten umgeben und bietet einen Zugang zur Infrastruktur eines gemütlichen Ferienortes (Restaurants, Geschäfte, Museen, Bahnhof). Die für den täglichen Bedarf notwendige Infrastruktur wie Einkaufsmärkte, Apotheken, Schulen, Arztpraxen etc.*

*sind vorhanden.*

*Das Grundstück liegt in ruhiger Lage nahe dem Zentrum, abseits von Verkehrsstraßen, und ist somit für Wohnlagen sehr gut geeignet.*

*Öffentliche Verkehrsmittel sind im absoluten Nahebereich.*























