

## **Exklusive Altbau-Residenz mit großem Garten im Zentrum von Baden**



Gebäude hofseitig

**Objektnummer: 1606\_16132**

**Eine Immobilie von RE/MAX for all in Graz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	ca. 1872
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	960,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.026,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	4.500.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



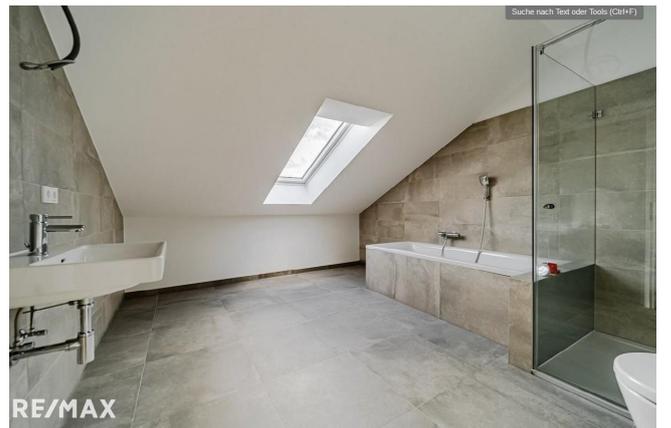
### Alexandru State

RE/MAX for all in Graz  
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a  
8010 Graz,06.Bez.:Jakomini

H +43 664 88 17 62 82















## Objektbeschreibung

Baden bei Wien, eine der bedeutendsten Kurstädte südlich von Wien und direkt an der Thermenlinie gelegen, ist mit etwa 26.000 Hauptwohnsitz-Einwohnern ein UNESCO-Weltkulturerbe. Im Herzen dieser bezaubernden, **historischen Stadt** befindet sich der Josefsplatz, bekannt für seine einzigartige Gastronomie. Nur einen Katzensprung entfernt liegt die Liegenschaft am **Kaiser-Franz-Joseph-Ring**. Dieses zentral gelegene Gebäude wurde **1872 von Baumeister Franz Beyer** errichtet, der für seine kunstvoll strukturierten Fassaden und die prächtigen Säulen im Eingangsbereich bekannt war. Laut Bundesdenkmalamt gehört dieses Gebäude aufgrund seiner hohen künstlerischen Bedeutung zu den **wesentlichen Elementen des Badener Stadtbildes**. Den Eigentümern war es ein besonderes Anliegen, diese Baukunst bestmöglich zu erhalten. Der Anspruch bestand darin, sämtliche Elemente im **Originalzustand** wiederherzustellen, um die Historie und den Charakter des Hauses zu bewahren. Das Objekt steht seit dem 26.04.1977 unter **Denkmalschutz**. Sämtliche Arbeiten wurden im Voraus in Absprache mit dem Landeskonservator des Bundesdenkmalamts, geplant und umgesetzt. Die Liegenschaft beeindruckt durch ihr Erscheinungsbild und den großzügigen Garten im Inneren des Hausverbands, und das mitten in Badens zentralster Lage. Seit seiner Errichtung wurde das Hauptgebäude mehrfach umgebaut und angepasst. Heute umfasst es **10 Wohneinheiten**, die über drei Treppenhäuser zugänglich sind. Sechs Wohnungen werden durch das im Gebäude befindliche Treppenhaus erschlossen, zwei Erdgeschosswohnungen sind über einen kleinen Treppenaufgang vom Garten aus erreichbar, und die neunte Wohnung hat einen separaten Zugang, ebenfalls über den Garten. Auf dem Grundstück befindet sich zudem ein Einfamilienhaus, das ursprünglich 1877 als Stall errichtet und 1906 zu dem heutigen Stöckelgebäude umgebaut wurde. Die Liegenschaft verfügt über einen kleinen Vorgarten und einen rund **1.800 m<sup>2</sup> großen Garten** im Innenhof, der parkähnlich gestaltet ist. Der Zugang zum Stöckelgebäude und dem Nebengebäude wurde dem Baujahr entsprechend mit Granitwürfeln im römischen Verband gestaltet. Der Altbaumbestand wurde erhalten und die Umzäunung durch Hecken kaschiert. Neben dem Hauptgebäude wurde am 3. September 1947 ein Presshaus genehmigt und hinzugefügt. Dieses Presshaus wurde zu einem Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen sowie zu einem Müllraum umfunktioniert. Es bietet auch den Zugang zum Technikraum. Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Wir weisen darauf hin, dass es sich bei diesem Preis um einen Richtpreis handelt, der sich aufgrund der Nachfragesituation nach oben oder unten verändern kann, vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 128.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Ein Haus zu viel, eine Wohnung zu wenig?

Wir helfen gerne!

Wir sind Ihre Immobilienexperten für Graz und Umgebung und suchen für vorgemerkte Interessenten Häuser, Wohnungen und Baugrundstücke! Ebenso bieten wir Ihnen eine kostenlose, seriöse Beratung und eine Bewertung Ihrer Immobilie an. RE/MAX for all, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, 8010 Graz, Tel.: 0316 815 915, Mail: [office@remax-for-all.at](mailto:office@remax-for-all.at)