

## Kontakt

### Mag. Ulrike Siebenhofer

Telefon : +43/1/890 25 85  
Mobil : +43 660/3767099  
E-Mail : siebenhofer@dimagimmobilien.at  
Büro : DIMAG - Die Immobilienagentur GmbH  
Adresse : 1010 Wien, Köllnerhofgasse 5/61  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2703/3130**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **2500 Baden**  
Kaufpreis: **€ 959.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 200,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **6**

## Beschreibung

### Kaiserstadt Baden Bestlage - Winzerhaus mit großartigem Flair, echtem Weinkeller und herrlichem Garten

Neu renoviertes Winzerhaus mit historischem Flair in zentraler und sonniger Grünruhelage!

Dieses historische Winzerhaus wurde ca. 1890 gebaut und hat auch z.B. durch die noch vorhandenen alten Böden, Kastenfenster, Türen und auch gegliederte Fassaden, das Flair alter Zeiten erhalten.

Das Dachgeschoss wurde in den 1970ern ausgebaut, eine Änderung der Räumlichkeiten ist dort sehr gut möglich.

Das Haus wurde wunderschön renoviert und steht den neuen Eigentümern sofort zur Benutzung zur Verfügung.

Die Besonderheiten auf einen Blick:

- . Eckgrundstück mit freiem Blick und Ruhe
- . großer sonniger Garten mit Altbaumbestand
- . praktische Garage für 1 Auto und 2 -3 weitere Autoabstellplätze
- . Wohnbereiche nach Ost und Süd ausgerichtet, lichtdurchflutet und sonnig.
- . rationeller Grundriss auf 2 Ebenen mit Keller und minimierten Gangflächen
- . ein vollständig nutzbarer Wintergarten
- . entzückende, geschützte Terrasse
- . perfekt proportionierte Räume, großzügig und sehr gut einzurichten
- . Holzböden in 2 Räumen noch komplett original
- . original Ziegelboden im DG
- . ca. 3,4 m hohe Räume im EG
- . Alarmanlage
- . Gegensprechanlage mit Video
- . neues Einfahrtstor mit Fernbedienung

Es erwartet Sie:

- EG:
- . 3 große Zimmer
  - . 1 Zimmer mit Küchenanschlüsse
  - . Wintergarten beheizbar
  - . Duschbad mit WC

- . Wannenbad mit WC
- . Vorraum
- . Eingangsbereich
- . Terrasse

OG:

- . großer Wohnbereich mit teilweise sichtbarer Dachkonstruktion
- . offene Küche
- . Essbereich
- . 1 Zimmer in der Mansarde
- . Abstellraum
- . WC mit Waschbecken

UG:

- . Hauswirtschaftsraum und Lagerkeller
- . original Weinkeller mit großem Gewölbe mit Erdboden

Lage:

Die Kaiserstadt Baden mit diesem Flair erfreut mit einer wunderbar erhaltenen und lebendigen Altstadt.

Baden ist eine alte Kurstadt und ist mit ihren Thermal- & Heilquellen und Ihren Heilbäder ein hervorragender Ort für Gesundheit, körperliches Wohlbefinden und zum Jungbleiben.

Das Winzerhaus befindet sich in bester, herrlicher und ruhiger Lage im Villen & Wohngebiet von Baden umgeben von viel Grün.

Supermarkt: 500 m - 6 min. Fußweg

Zentrum Baden: 1100 m - 12 min. Fußweg

Bus: 350 m - 3 min. Fußweg

Bahnhof: 1000 m - 10 min. Fußweg

Badnerbahn 62: 1000 m - 10 min. Fußweg

Autobahnanschluß: 3500 m

Wien Zentrum/ Stephansplatz: 36 min. mit dem Auto & ca. 60 min. mit den öffentlichen Verkehrsmitteln

Newly renovated winemaker's house with historical flair in a central and sunny, green location!

This historic winemaker's house was built around 1890 and has retained the flair of old times thanks to the old floors, box windows, doors and structured facades. The attic was expanded in the 1970s, and changing the rooms there is very possible. The house has been beautifully renovated and is immediately available for use by the new owners.

The special features at a glance:

- . corner plot with unobstructed views and peace
- . large sunny garden with old trees
- . practical garage for 1 car and 2-3 additional parking spaces in front
- . living areas facing east and south, flooded with light and sunny.
- . rational floor plan on 2 levels with a basement and minimized corridor areas
- . fully usable winter garden
- . delightful, sheltered terrace
- . perfectly proportioned rooms, spacious and very well furnished
- . wooden floors in 2 rooms are still completely original
- . original brick floor in the attic
- . approximately 3.4 m high rooms on the ground floor
- . alarm system
- . intercom with video
- . new entrance gate with remote control

It awaits you: It awaits you:

Ground floor:

- . 3 large rooms
- . 1 room with kitchen connections
- . heated winter garden
- . shower room with toilet
- . bathtub with toilet. anteroom
- . entrance area
- . terrace

Upper floor:

- . large living area with partially visible roof construction
- . open kitchen
- . dining area
- . room in the attic
- . storage room

. toilet with sink

**Basement:**

- . Utility room and storage cellar
- . original wine cellar with large vault with earthen floor

**Location:**

The imperial city of Baden with this flair delights with a wonderfully preserved and lively old town.

Baden is an old spa town and with its thermal and healing springs and spas, is an excellent place for health, physical well-being and staying young.

The winery house is in a prime, wonderful and quiet location in the villas and residential area of Baden surrounded by lots of greenery.

Supermarket: 500 m - 6 min. walk

to center of Baden: 1100 m - 12 min. walk

to bus: 350 m - 3 min. walk

to train station: 1000 m - 10 min. walk

to Badnerbahn 62: 1000 m - 10 min. walk

to motorway connection: 3500 m

Vienna center/Stephansplatz: 36 minutes by car & approx. 60 minutes by public transport

---

Kaufpreis: **€ 959.000,-**

Käuferprovision: **3% zuzüglich 20% MwSt**

---

Wohnfläche: **ca. 200,00 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksgrösse **ca. 569,00 m<sup>2</sup>**  
Nutzfläche: **ca. 240,00 m<sup>2</sup>**  
Terrassenfläche: **7 m<sup>2</sup>**  
Kellerfläche: **39 m<sup>2</sup>**

---

beziehbar ab: **sofort**  
Zimmer: **6**  
Bäder: **2**  
WC: **3**  
Keller: **teil unterkellert**  
Abstellplatz: **2**  
Anzahl der Terrassen: **1**  
Möblierung: **Küche**  
Heizung: **Zentralheizung mit Gas**  
Baujahr: **ca. 1890**  
Zustand: **sehr gut**  
Geschosszahl: **2**  
Orientierung: **Süd**  
Lärmbelastung: **absolute Ruhelage**  
Garage: **1**  
HWB: **130.1 kWh/(m<sup>2</sup>a)**  
FGEE: **2.01**

---

**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Bus; **Lage:** Villengegend, Grünlage, Sonnige Lage; **Schlafzimmer:** 4; **Ausstattung:** WG geeignet, Bad, Küche, Wintergarten, Boden, Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Sonnenschutz, unterkellert, Räume veränderbar, Altbau; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---















