Hinter der Altstadtfassade wartet Ihr Zuhause: Stadtvilla mit Lift in Baden

Objekt: FI-272 • Boldrinigasse 13/Top 2 • 2500 Baden



Straßenansicht Boldrinigasse

Frank Immobilien GmbH
Hauptstraße 8
2486 Landegg

office@frankimmobilien.at
www.frankimmobilien.at

KAUFPREIS	WOHNFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR
€ 1.290.000	198,32 m²	5 + Wohnküche	2021

Daten im Überblick

ImmoNr	FI-272	Ebenen	4 (Keller, EG, OG, DG)
Objektart	Haus	Zimmer	5 plus Wohnküche
Objekttyp	Stadtvilla / Doppelhaushälfte	Badezimmer	3 (Bad OG, Masterbad, Bad DG)
Adresse	Boldrinigasse 13/Top 2, 2500 Baden	Gäste-WC	1 im Erdgeschoss
Wohnfläche	198,32 m²	Fahrstuhl	Personenlift, Keller bis DG
Keller	39,63 m²	Zustand	Erstbezug, belagsfertig
Terrassen gesamt	46,85 m²	Heizwärmebedarf	32,4 kWh/(m²a), Klasse B
Eigengarten	36,00 m²	fGEE	0,58, Klasse A+
Garage	16,05 m² (1 Stellplatz)	Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Müllraum	3,79 m²	Wärmeabgabe	Fußbodenheizung
Widmung	Bauland-Kerngebiet	Eigentumsform	Wohnungseigentum

Flächenangaben laut Wohnungseigentumsvertrag vom 09.07.2025. Energiekennzahlen laut Energieausweis (Gebäude) vom 25.11.2021, gültig bis 24.11.2031.

Beschreibung

Hinter der denkmalgerecht gestalteten Altstadtfassade der Boldrinigasse verbirgt sich eine moderne Stadtvilla in geschlossener Bauweise. Die Doppelhaushälfte Top 2 erstreckt sich über Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, die ein Personenlift mit Glaswänden vom Keller bis unter das Dach verbindet. Ein kleiner Eigengarten mit Terrasse, eine uneinsehbare Dachterrasse und eine eigene Garage mit E-Ladeanschluss ergänzen das Raumangebot.

Das Erdgeschoss öffnet sich mit einer rund 40 m² großen Wohnküche über bodentiefe Fensterelemente zur Gartenterrasse. Im Obergeschoss liegen das Masterbedroom (ca. 26 m²) mit eigenem Masterbad und zwei weitere Zimmer (ca. 17 m² und 13 m²), die sich als Kinder- oder Arbeitszimmer anbieten, dazu ein großzügiges Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch. Das Dachgeschoss mit einem Wohnraum von rund 27 m², einem zweiten Wohnraum von rund 22 m², einem Bad mit Dusche und WC sowie Zugang zur Dachterrasse kommt nahezu ohne Zwischenwände aus und lässt sich daher sehr frei einteilen: als Rückzugsebene der Familie, als Eltern- oder Gästebereich oder als getrennt nutzbarer Wohnbereich für erwachsene Kinder, Au-pair oder Besuch.

Im Keller befinden sich der Heizraum, Stauräume sowie ein Raum mit Anschlüssen für Sauna und Dusche. Auch die Anschlüsse für einen Whirlpool im Bad sind vorbereitet.

Das Haus wurde 2021 in massiver Ziegelit-Bauweise errichtet und wird belagsfertig übergeben. Bodenbeläge, Wandfliesen, Innentüren, Sanitärausstattung und Malerarbeiten gestalten Sie ganz nach Ihrem Geschmack. Die Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten, ist hier ausdrücklich gegeben.

Lage

Sie wohnen in einer ruhigen Lage im Zentrum des eleganten Kurorts Baden, in unmittelbarer Nähe von Fußgängerzone, Casino Baden, Kurpark und Doblhoffpark. Die einstige kaiserliche Sommerresidenz bietet erstklassige Unterkünfte, ein reiches kulturelles und kulinarisches Angebot sowie moderne Wellnessoasen wie das Thermalbad.

Der Individualverkehr ist direkt an Bundesstraße und Autobahn angebunden, öffentlich ist Baden durch die Badner Bahn und den Bahnhof Baden bestens erreichbar.

Raumaufteilung

ERDGESCHOSS

- Vorraum mit Lift und Stiegenaufgang
- Gäste-WC
- Wohn-Esszimmer-Küche mit rund 40 m², Ausgang auf Terrasse und Garten, Wasser- und Stromanschluss im Freien
- Garage mit Vorraum, E-Ladeanschluss und Müllraum

OBERGESCHOSS

- Flur
- Masterbedroom (ca. 26 m²) mit Masterbad
- Zwei weitere Zimmer (ca. 17 m² und 13 m²)
- Bad OG: großzügiges Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch und WC

DACHGESCHOSS

- Wohnraum (ca. 27 m²) mit bodentiefer Schiebetür auf die uneinsehbare Dachterrasse
- Wohnraum 2 (ca. 22 m²) mit Dachflächenfenstern
- Bad DG mit Dusche und WC
- Flur und Abstellraum
- Raumaufteilung nahezu frei wählbar, nur wenige Zwischenwände

KELLER

- Heizraum
- Zwei Stauräume (ca. 12 m² und 14 m²), auch als Fitness- oder Hobbyraum geeignet
- Raum mit Anschlüssen für Sauna und Dusche
- Gang

Raumgrößen laut Nutzwertgutachten und Plänen, gerundet. Das Haus wird ohne Möbel verkauft, die Möblierung in den Grundrissen dient nur der Veranschaulichung.

Ausstattung

BAUWEISE UND FASSADE

- Massivbau aus Maba Ziegelit: trockene Bauweise, hoher Schall- und Brandschutz
- Altstadtfassade in der Schutzzone, dem lokalen Baustil angepasst
- Satteldach (ca. 30°) mit Eternit-Doppeldeckung, elektrisch zu öffnende Dachflächenfenster mit Außenrollläden

FENSTER

- Hofseitig Holzfenster Janko BIG92 mit hervorragendem Schall- und Wärmeschutz
- Straßenseitig Kastenfenster als Sonderanfertigung gemäß Denkmalschutz
- Wetterabhängig steuerbare elektrische Beschattung

HAUSTECHNIK

- Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser, Fußbodenheizung
- Deckenkühlung für heiße Sommertage
- Komfortwohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und gefilterter Zuluft
- KNX-Gebäudesteuerung für Licht, Beschattung, Heizen und Kühlen, auch ohne Internetverbindung
- Schlüsselfreies Schließsystem, Audio-/Video-Türsprechanlage mit Weiterleitung aufs Smartphone
- Rauchmelder, Alarmanlage vorbereitet

KOMFORT UND EXTRAS

- Personenlift vom Keller bis ins Dachgeschoss
- E-Ladeanschluss in der Garage
- Whirlpool-Anschluss im Bad, Sauna- und Duschanschluss im Keller
- Gartenbewässerung, Strom- und Wasseranschluss auf der Terrasse
- Zwei Gestaltungsvarianten für die Küche vorbereitet

Kaufpreis und Nebenkosten

KAUFPREIS	PROVISION	GRUNDERWERBSTEUER	GRUNDBUCHGEBÜHR
€ 1.290.000	3,6 % inkl. USt.	3,5 %	1,1 %

Die Vermittlungsprovision beträgt 3,6 % des Kaufpreises (3 % zuzüglich 20 % USt.). Grunderwerbsteuer (3,5 %) und Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %) werden vom Kaufpreis berechnet.

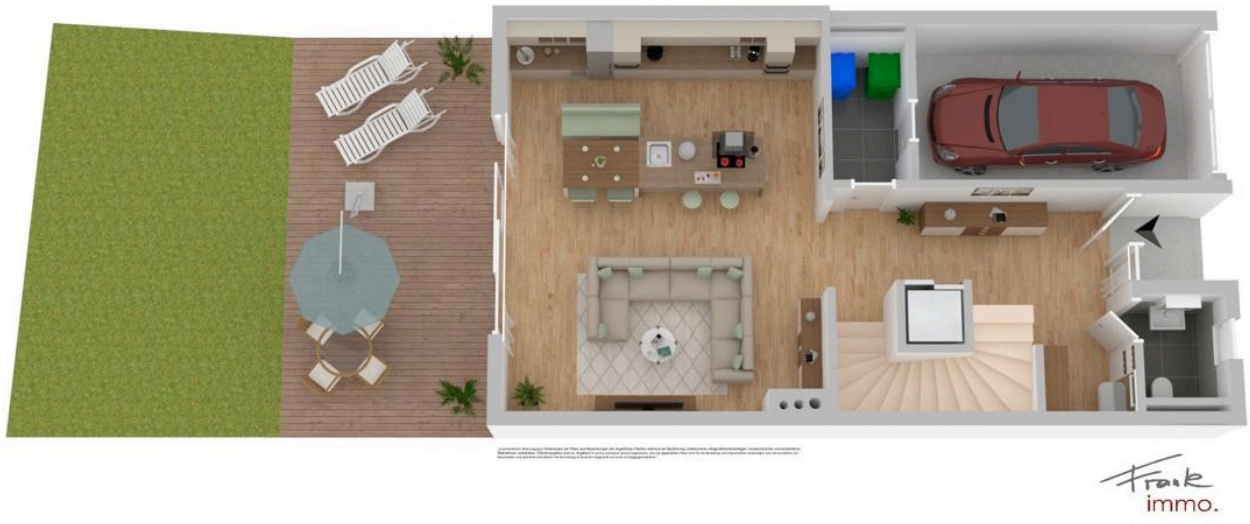
Dazu kommen die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ENERGIEAUSWEIS

Heizwärmebedarf (HWB Ref,SK) 32,4 kWh/(m²a), Klasse B. Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE,SK) 0,58, Klasse A+. Energieausweis für das Gebäude, ausgestellt am 25.11.2021, gültig bis 24.11.2031.

Grundrisse



Erdgeschoss

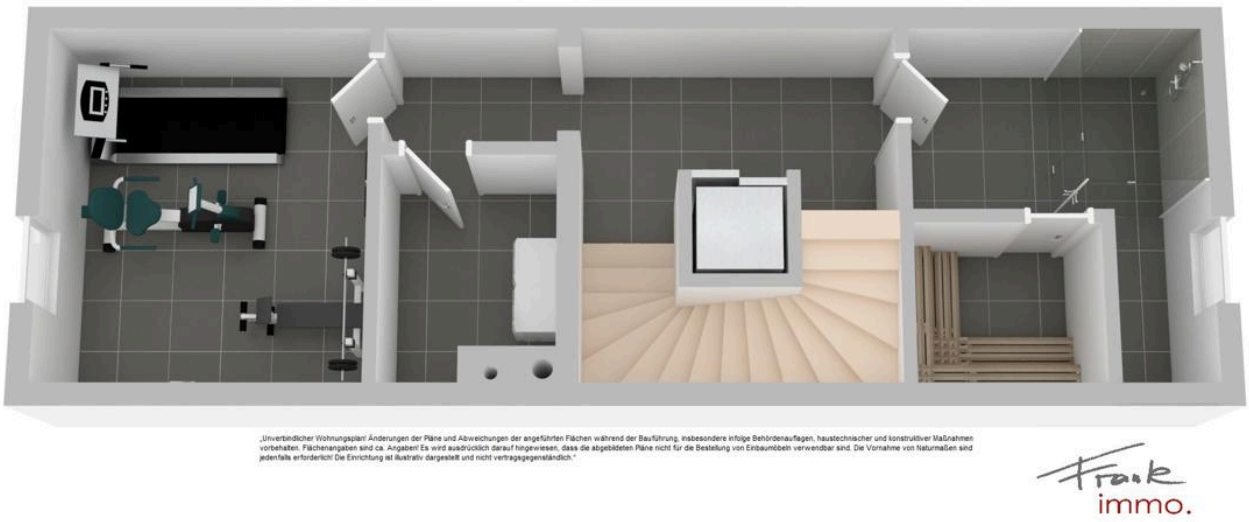


Obergeschoss

Grundrisse



Dachgeschoss



Keller

Unverbindliche Pläne. Die Möblierung dient nur der Veranschaulichung, das Haus wird ohne Möbel verkauft. Änderungen und Abweichungen der angeführten Flächen vorbehalten.

Impressionen

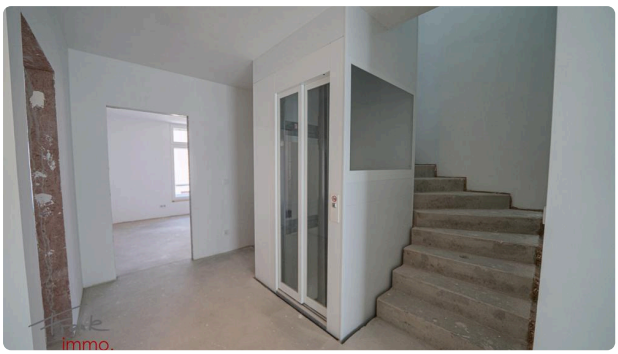


Außenansicht



Garten

Impressionen



Vorraum EG



Vorraum EG



Gäste WC EG



Wohn-Esszimmer-Küche



Wohn-Esszimmer-Küche

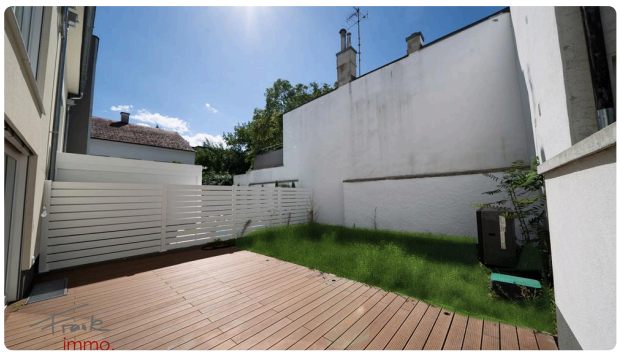


Wohn-Esszimmer-Küche

Impressionen



Garten



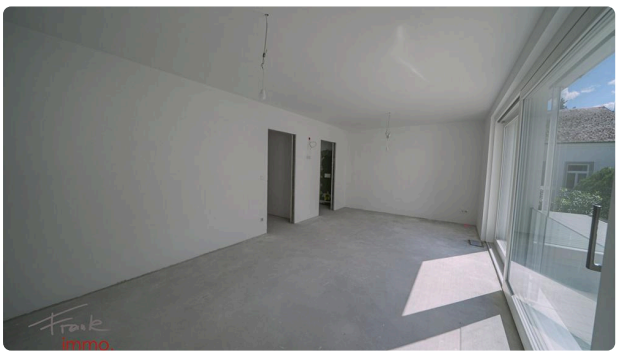
Garten



Flur OG



Masterbedroom



Masterbedroom



Masterbedroom

Impressionen



Bad OG



Masterbad



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

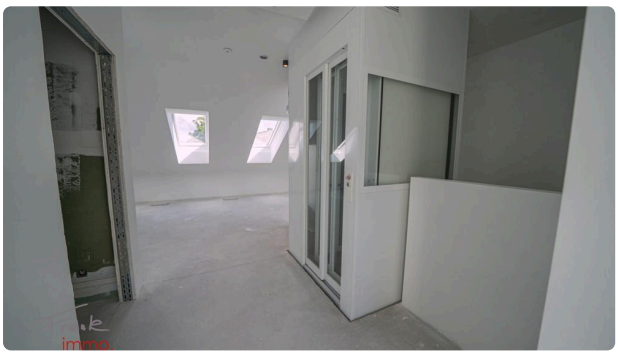
Impressionen



Kinderzimmer 1



Flur DG



Flur DG



Wohnraum DG



Wohnraum DG



Wohnraum DG

Impressionen



Wohnraum 2 DG



Wohnraum 2 DG



Bad DG



Dachterrasse



Dachterrasse

Impressionen



Dachterrasse



Lift



Stauraum Keller



Heizung



Sauna u. Dusche



Sauna u. Dusche

Impressionen



Garage

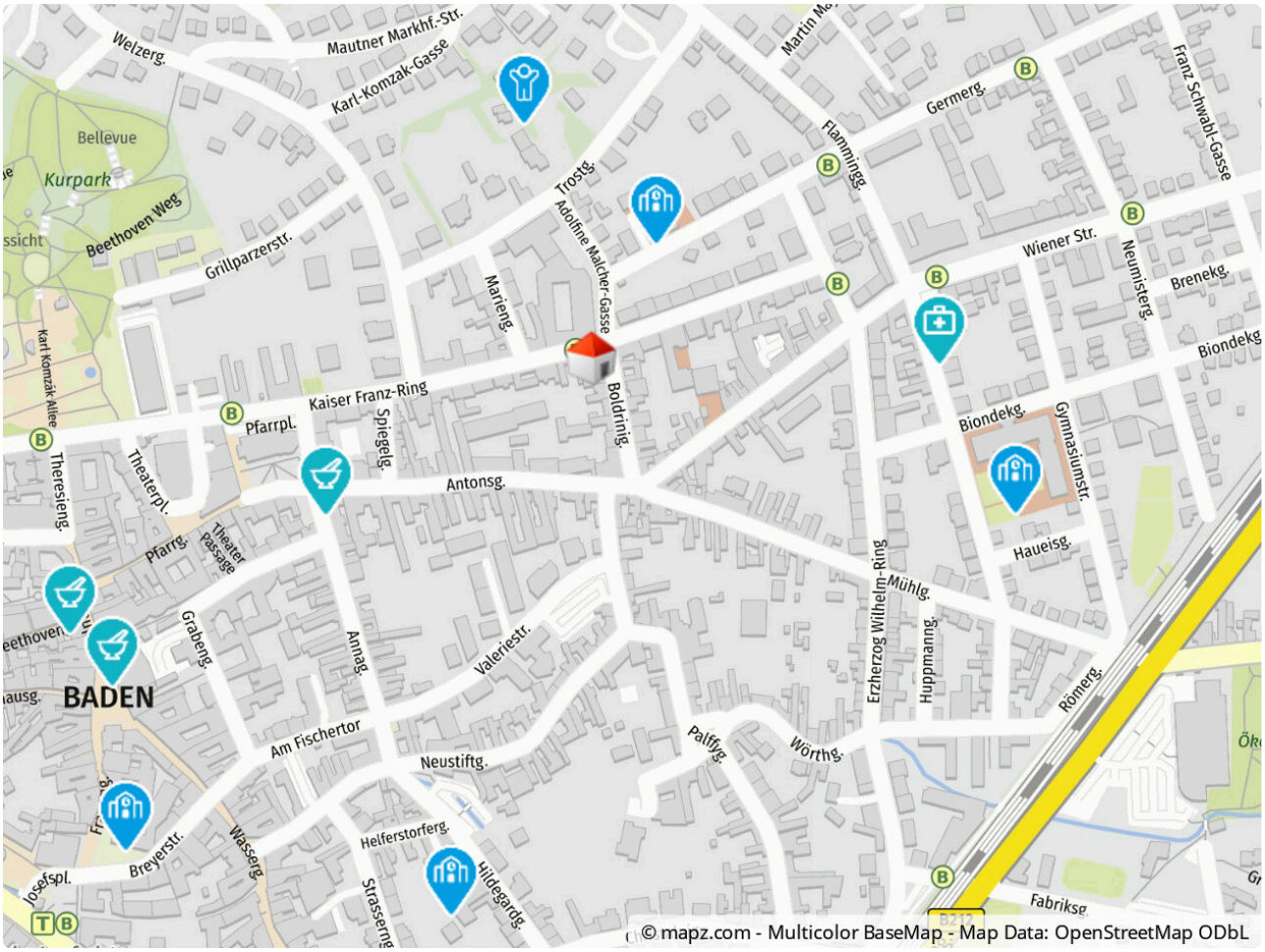


Vorraum Garage



KNX Steuerung

Lageplan



Lageplan – Kartenausschnitt (Geolyzer)

Ihr Ansprechpartner

ANSPRECHPARTNER	Herr Andreas Frank
UNTERNEHMEN	Frank Immobilien GmbH
ADRESSE	Hauptstraße 8, 2486 Landegg
MOBIL	+43 699 15041210
E-MAIL	office@frankimmobilien.at
WEB	www.frankimmobilien.at

RECHTSHINWEIS

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.