

# **s REAL - Repräsentative Villa in exklusiver Ruhelage**



**Objektnummer: 965/1027**

**Eine Immobilie von s REAL Kommerz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,50 kWh / m <sup>2</sup> * a

## Ihr Ansprechpartner



### Hubert Fröschl

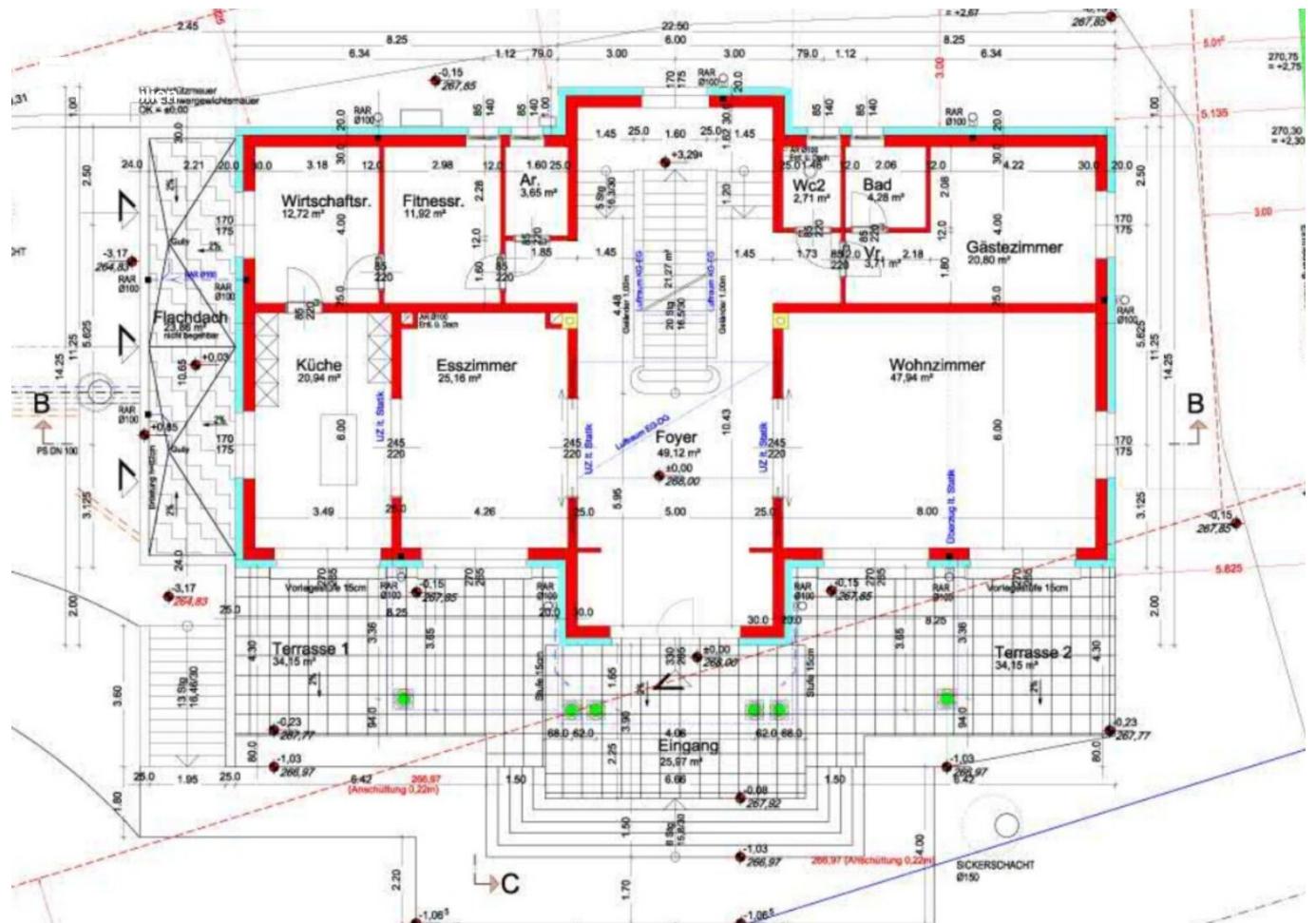
Erste Campus  
Am Belvedere 1  
1100 Wien

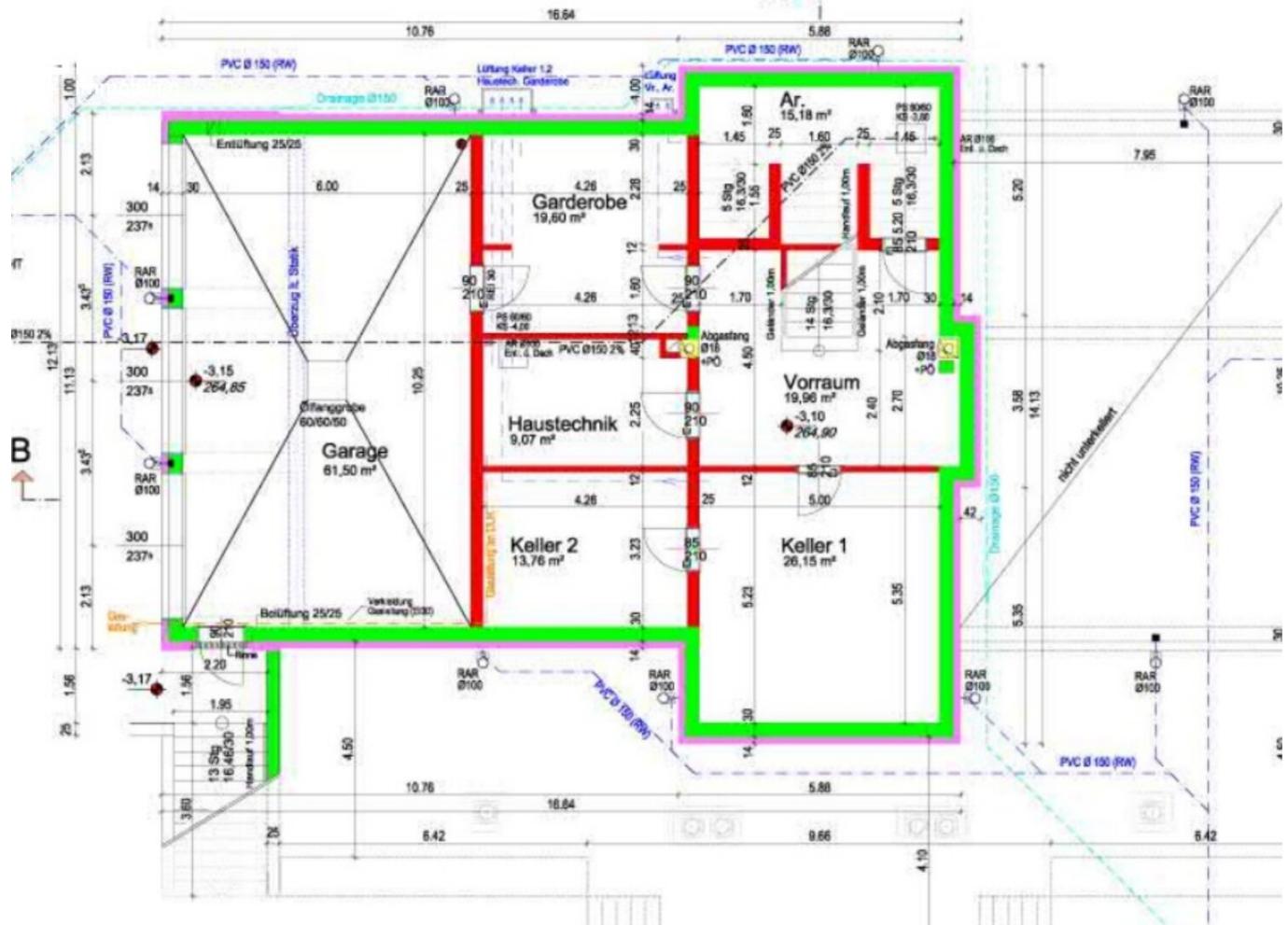
T +43 (0)5 0100 - 26328  
H +43 664 8184982

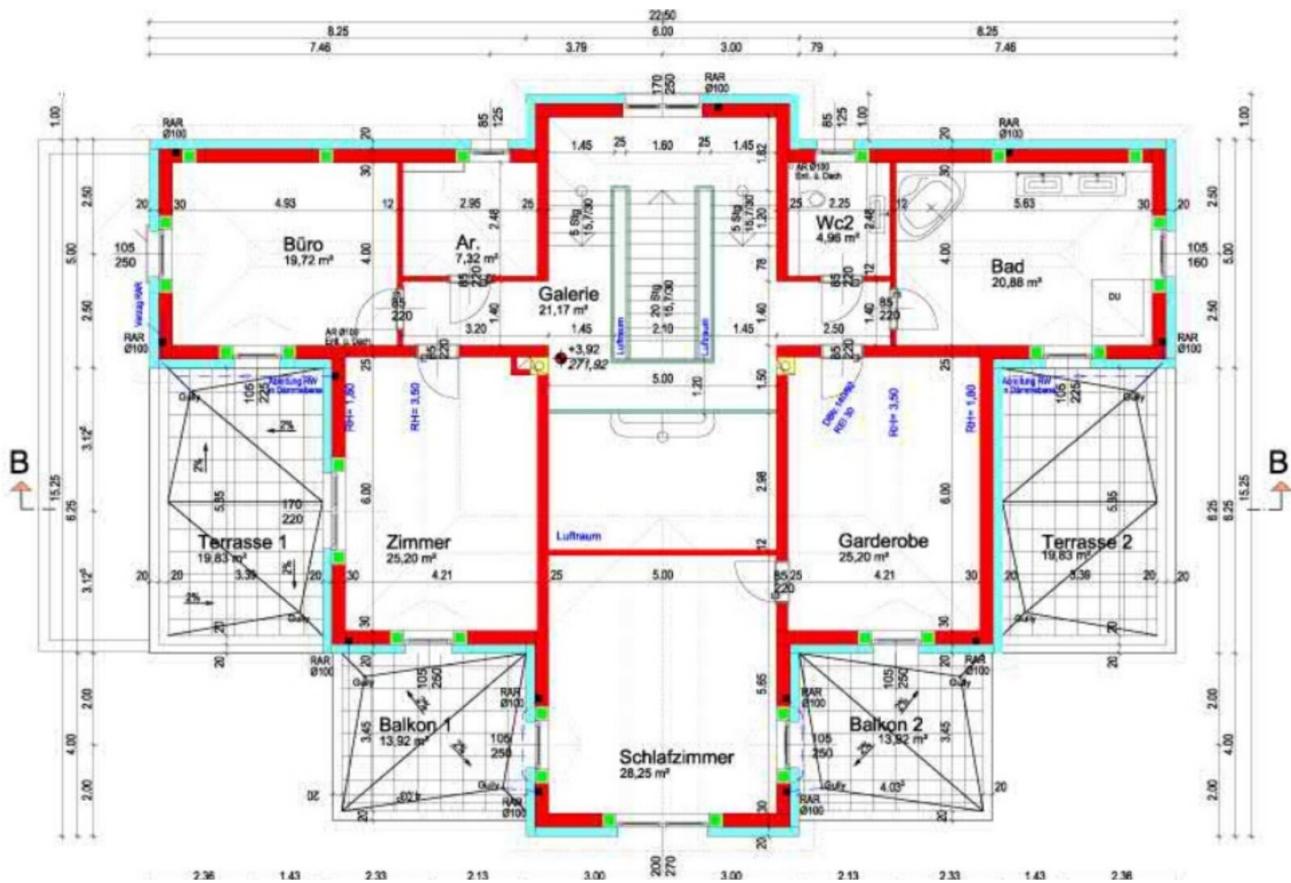
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

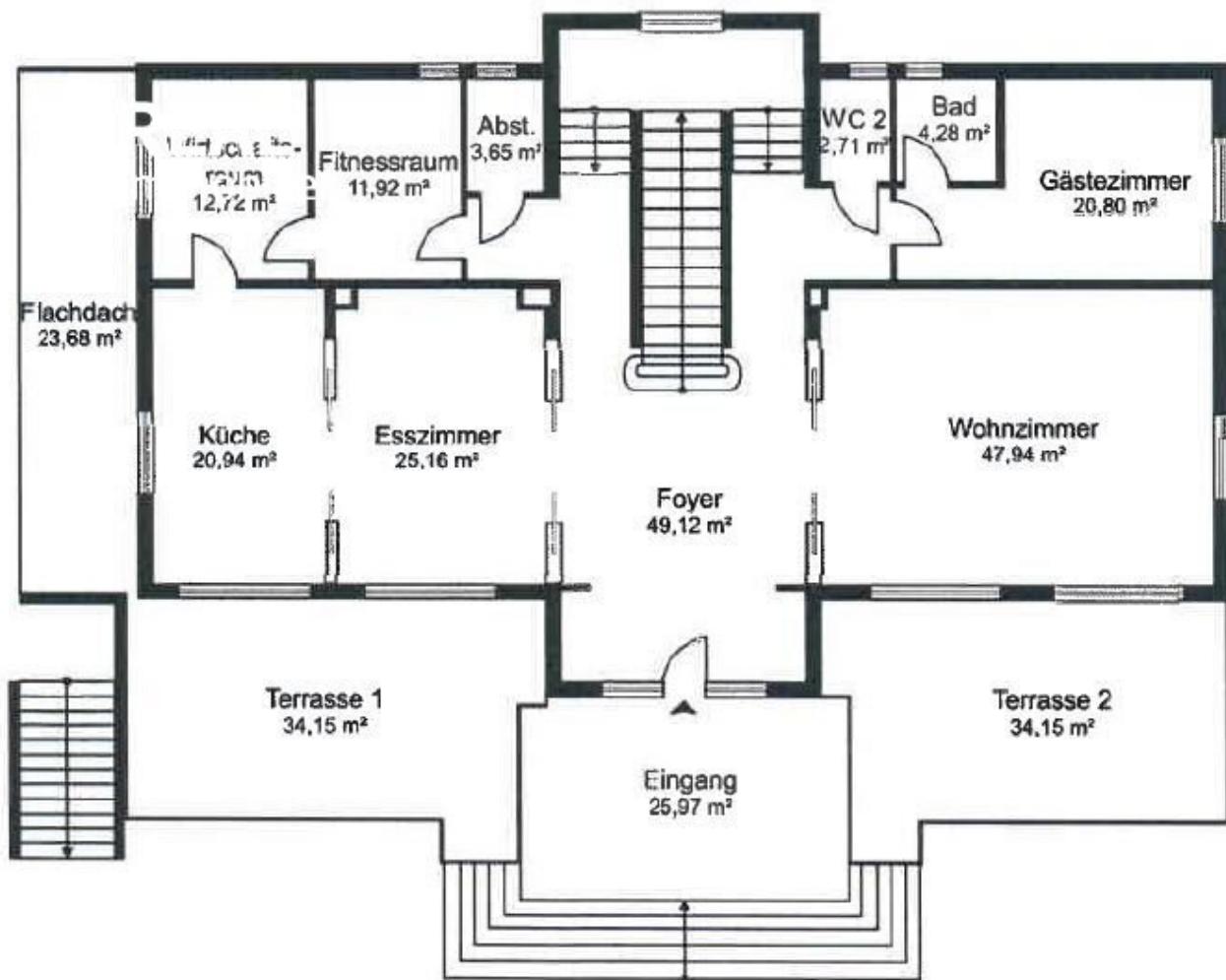


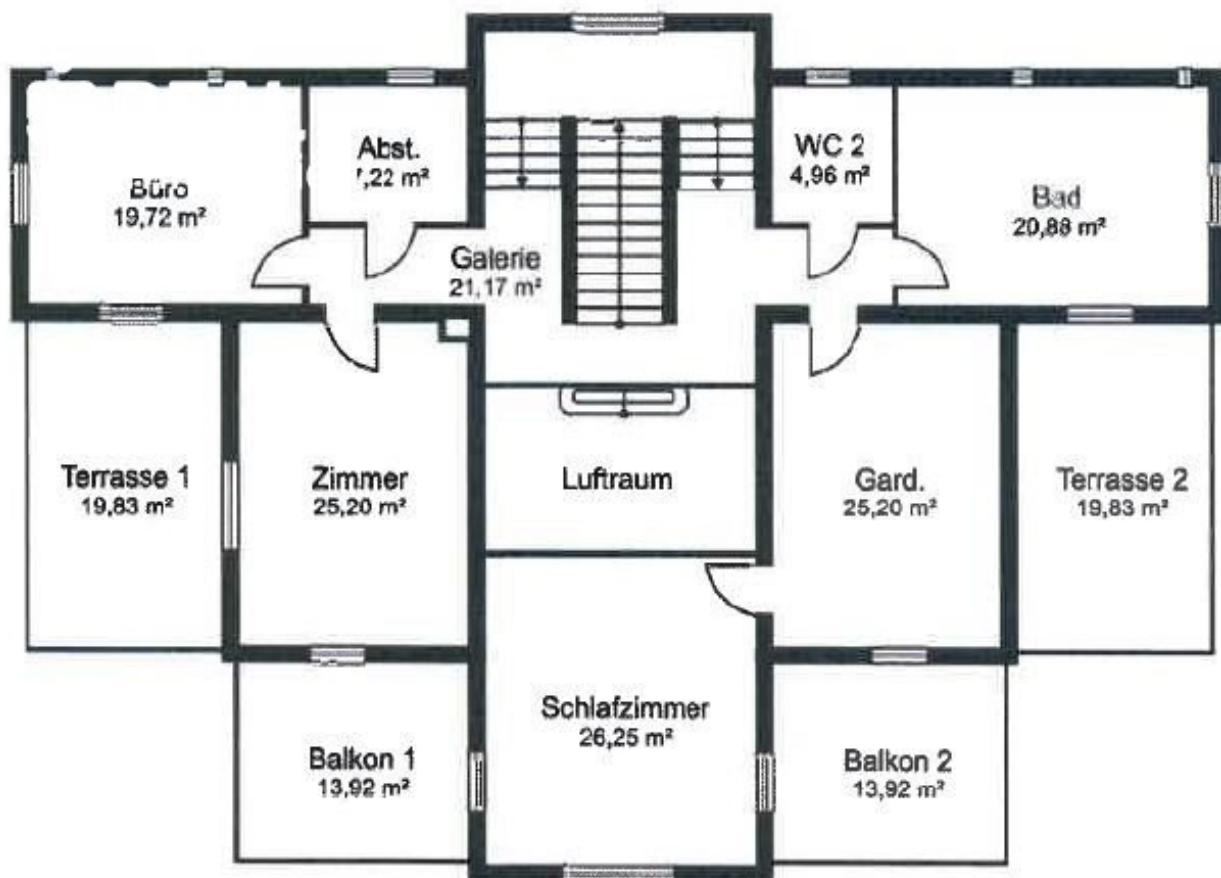


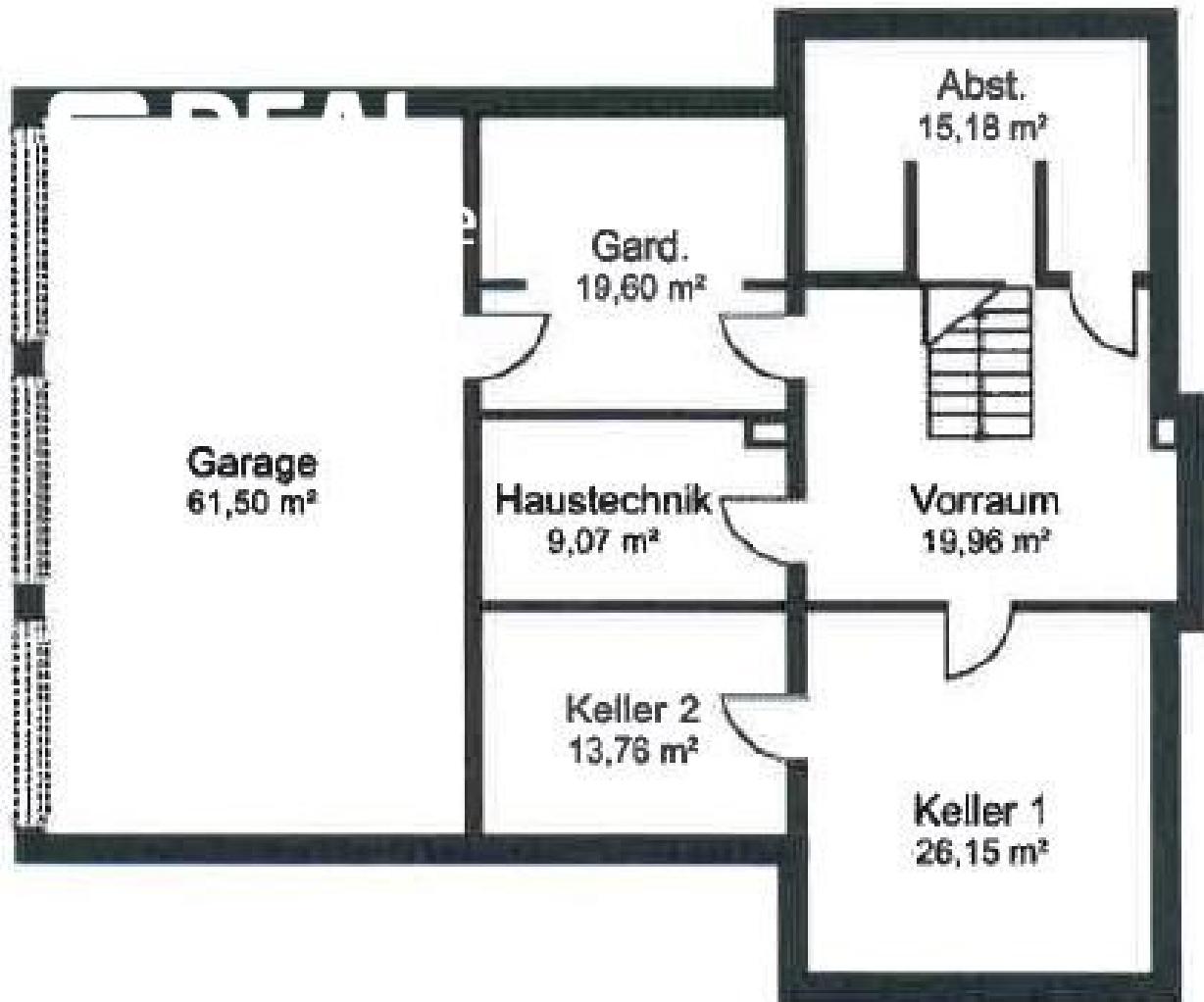












## Objektbeschreibung

**Stil, Privatsphäre & moderne und erleben Sie das besondere Wohngefühl dieser einzigartigen Villa vor Ort!**

**Für den Erhalt des ausführlichen Exposés bitten wir Sie, uns eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, einer Ausweiskopie sowie dem ausgefüllten Legitimationsformular zu übermitteln.**

---

---

Die architektonisch traumhaft schöne Villa liegt auf einem 3.042 m<sup>2</sup> großen Grundstück am Ende einer idyllischen Waldrandlage, die absolute Ruhe und Erholung garantiert. Sie befindet sich inmitten eines gepflegten Gartens mit unverbaubarem Blick auf das Zentrum von Baden und bietet absolute Privatheit. Die Immobilie überzeugt nicht nur als Wohnsitz, sondern bietet auch ideale Voraussetzungen für einen Firmensitz.

Die repräsentative Villa besticht durch eine hochwertige Ausstattung (Vollmöblierung) bis ins Detail sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht. Zudem befindet sie sich auf dem neuesten Stand der Technik.

Das weitläufige Grundstück mit 3.042 m<sup>2</sup> Garten bietet nicht nur maximale Privatsphäre, sondern beeindruckt auch mit einer liebevoll gestalteten Außenanlage: Der vom Gärtner angelegte Garten umfasst großzügige Terrassenflächen, einen stilvollen Pool mit Unterwasserscheinwerfern sowie ein hochwertig ausgestattetes Poolhaus. Letzteres verfügt über eine Einbauküche, Dusche/WC, einen separaten Geräteraum sowie einen Technikraum – und bietet damit höchsten Komfort für entspannte Stunden im Freien. All diese Details machen die im Jahr 2022 mit viel Liebe zum Detail errichtete Villa zu einer einzigartigen Immobilie mit besonderem Charakter.

### Ausstattungshighlights:

- Hochwertige Ausstattung in jedem Detail
- Top Zustand
- Outdoorpool und Fitnessraum
- Großer Keller
- Drei Garagenplätze

- Großer Garten
- Zentralheizung - Fußbodenheizung
- Alarmanlage mit Videoüberwachung

und vieles mehr!!!

#### **Grundriss:**

Die detaillierte Raumauflistung entnehmen Sie bitte den Grundrissplänen.

#### **Lage:**

Die Villa bietet eine hervorragende Lage in Baden, sowohl eine gute Anbindung nach Wien als auch eine rasche Verbindung in den Süden von Österreich.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Mit dem Citybus ist das Stadtzentrum bequem erreichbar. Der Bahnhof Baden sowie die Badner Bahn bieten zudem eine schnelle und direkte Verbindung nach Wien und in andere umliegende Orte.

In der näheren Umgebung finden Sie eine Vielzahl von Restaurants, die kulinarische Vielfalt bieten – von traditionellen österreichischen Gasthäusern bis hin zu internationalen Spezialitäten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen sowie Ärzte und Apotheken finden sich in unmittelbarer Umgebung.

Für Freizeitaktivitäten gibt es in Baden zahlreiche Möglichkeiten, wie Spaziergänge im Kurparkgelände, Radfahren im Helenental, oder den Besuch von lokalen Veranstaltungen wie z. B. im historischen Stadttheater, Casino, Weinfesten, die für die Region bekannt sind.

**Kaufpreis: 5,2 Mio**

**Erfolgshonorar: 3 % + UST**

Alle Objektdaten laut Auskunft des Auftraggebers und ohne Gewähr. Für nähere Informationen und eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.**