

Grünes Glück - Nachhaltig gebaute, ruhig gelegene Familienvilla in Badens Villenviertel



Objektnummer: 2013

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Kaufpreis:	1.980.000,00 €
Provisionsangabe:	

71.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

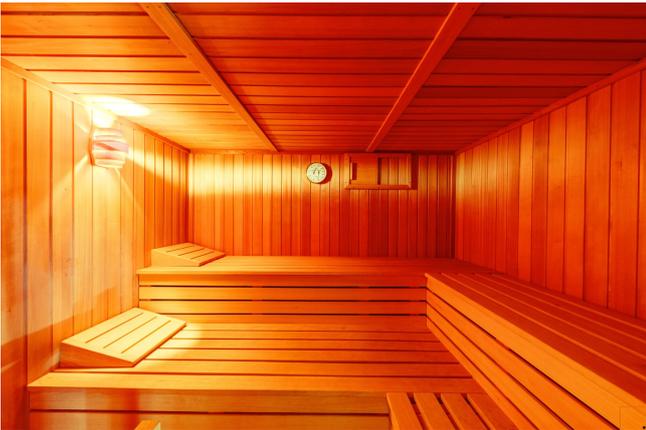


Stanislaus Rohr

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2
1060 Wien

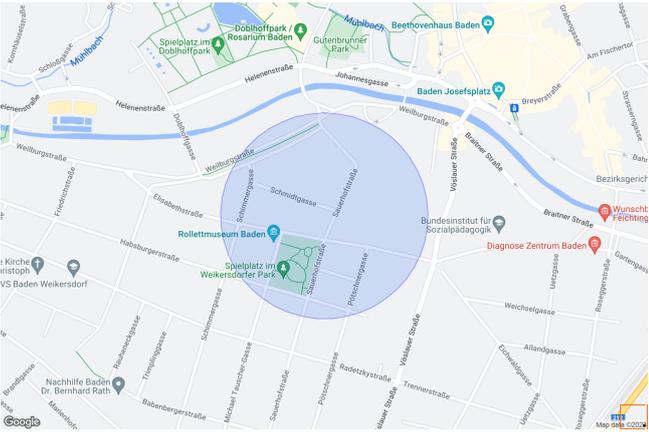
H +43 699 18853663

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Harmonie in Holz im historischen Villenviertel der Kaiserstadt Baden

Ganz im Zeichen der Zeit - und das schon vor rund 40 Jahren: 1983 durch Holz aus dem Eigenwald errichtet, besticht das Einfamilienhaus neben seiner einmaligen, von der Straße zurückversetzten Lage in Badens begehrtester Nachbarschaft durch seine voll ökologische Bauweise.

Große, offene Aufenthaltsräume, in alle Himmelsrichtungen ausgerichtete Terrassen, dem revolutionären Künstler Luigi Colani nachempfundene Badezimmer, eine Sauna und schöner alter Baumbestand sind die perfekten Zutaten für eine Immobilie mit zeitloser Lebensqualität.

Auch der Garten hat so einiges zu bieten. Sie befinden sich mitten in der Natur, haben keinen unmittelbaren Nachbarn und können sich in den Sommermonaten im großzügigen Swimmingpool mit Gegenstromanlage, Bodensprudel und Nachtscheinwerfern vergnügen..

Zudem haben Sie als zukünftiger Eigentümer ein ganz besonderes Privileg, sollten Sie sich für dieses entscheiden wollen: Sie können sich Ihren Nachbarn aussuchen. Es besteht nämlich die Möglichkeit, das angrenzende Baugrundstück dazuzukaufen, auf welchem sich derzeit ein Sandtennisplatz befindet. Das Grundstück erstreckt sich über rund 970m² Fläche, von welcher ca. 240m² mit einem bis zu acht Meter hohem Gebäude bebaut werden kann. Der Kaufpreis für besagtes Nachbargrundstück liegt bei EUR 980.000.

Die Raumaufteilung:

Das **Erdgeschoß** der Villa beherbergt einen großzügigen Wohnsalon mit Ausgang auf die teilweise überdachte Terrasse und in den Garten. Die offen gestaltete Küche mit einem Bar-Element schließt direkt an den Wohnbereich an.

Weiters finden Sie zwei Schlafzimmer mit einem gemeinsamen Badezimmer vor.

Im **Obergeschoß** befinden sich zwei großzügige, getrennte Mastersuiten mit einer Terrasse.

Im **Untergeschoß** finden Sie einen großzügig angelegten Wellness-Bereich, eine uneinsehbare Terrasse sowie die Zentralheizung, eine Werkstatt und Lagerräume vor.

Die Infrastruktur:

Eingebettet ins Badener Villenviertel finden Sie in unmittelbarer Nähe sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs - inklusive mehrerer Supermärkte.

Aufgrund der nahegelegenen Anbindung an das Autobahnnetz erreichen Sie die Innenstadt Wiens innerhalb von 45 Minuten. Sollten Sie jedoch Ihren ökologischen Fußabdruck verringern wollen, können Sie auch nach einem schönen Spaziergang hin zum Bahnhof Baden mittels der Schnellbahn die Innere Stadt innerhalb einer Stunde erreichen.

Sämtliche für den Verkauf notwendigen Dokumente liegen auf und können bei Bedarf unverzüglich zur Verfügung gestellt werden.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie persönlich zeigen zu dürfen und stehen für etwaige Fragen vorweg gerne zur Verfügung.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap