Exklusives Ensemble: Zwei Luxusresidenzen mit Stil in Baden stehen zum Verkauf

Haus 1

Objektnummer: 3056_1664

Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH

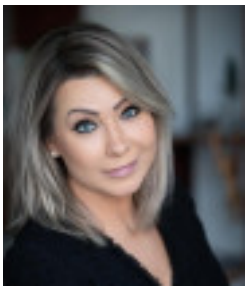
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	424,00 m²
Nutzfläche:	618,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	3.549.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

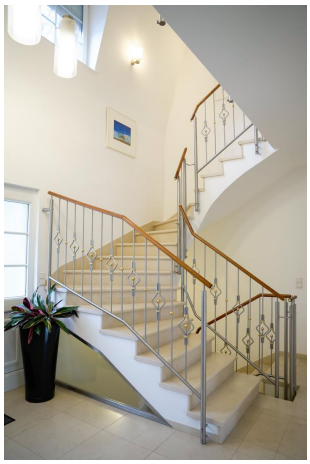


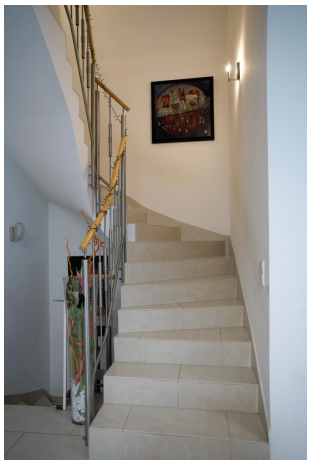
Maria Kohler

ImmoTrading GmbH
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

H +43 664 158 5055

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





Objektbeschreibung

Zwei Luxusresidenzen in prachtvoller Lage in Baden

Willkommen in einer Welt, die Stil, Eleganz und Exklusivität vereint. Dieses atemberaubende Anwesen ist mehr als ein Zuhause – es ist ein Rückzugsort der Extraklasse, eingebettet in die idyllische Kulisse von Baden. Hier verschmelzen luxuriöses Wohnen, erstklassige Ausstattung und absolute Privatsphäre zu einem einmaligen Lebensraum.

Auf einem ca. 2.345 m² großen, uneinsehbaren Grundstück erheben sich zwei prachtvolle Villen, die sowohl als Ensemble als auch separat erworben werden können. Jede der Residenzen besticht durch individuelle Raffinesse, modernsten Komfort und eine architektonische Harmonie, die ihresgleichen sucht.

Villa 1 – Ein Refugium der Superlative

Diese imposante Villa bietet ein Wohnerlebnis, das keine Wünsche offenlässt. Mit großzügigen Räumen, exquisiten Materialien und einer durchdachten Raumgestaltung wird hier jeder Moment zum Genuss.

Baujahr: 2000
Grundstücksgröße: 1.643 m²
Wohnfläche: ca. 240 m²
Nutzfläche: 388,5 m²
Terrassenflächen: ca. 115 m²
HWB: 71,7 kWh/m²a | fGEE: 1,25

Highlights:

Erdgeschoss: Ein 90 m² großes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, das Eleganz und Helligkeit ausstrahlt, kombiniert mit einer offenen Designerküche. Vom zentralen Vorraum aus gelangen Sie zu einem stilvollen Gäste-WC, praktischem Stauraum und der Doppelgarage. Die angrenzende 64 m² große Terrasse bietet einen unvergleichlichen Blick ins Grüne.

Obergeschoss: Drei Schlafzimmer, wobei zwei derzeit zu einem weitläufigen Masterbedroom (37,5 m²) verbunden sind. Der Masterbereich verfügt über ein luxuriöses Bad, einen begehbaren Kleiderschrank und Zugang zur 15 m² großen Terrasse.

Untergeschoss: Der exklusive Spa-Bereich mit Indoorpool, Sauna und Relaxzone wird durch einen stilvollen Weinkeller mit Billard und Bar ergänzt. Von hier aus gelangt man auf eine weitere Terrasse sowie in den uneinsehbaren Garten mit Biotop, gepflegtem Rasen und Ziersträuchern.

Garage: Bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Kaufpreis: € 1 820.000

Villa 2 – Zeitlose Eleganz und Vielseitigkeit

Ob als Gästehaus, repräsentatives Zweitdomizil oder unabhängiges Eigenheim – diese charmante Villa vereint Funktionalität und Stil auf höchstem Niveau.

Baujahr: 2004
Grundstücksgröße: 702 m²
Wohnfläche: ca. 183 m²
Nutzfläche: 230 m²
Terrassenfläche: 32,14 m² (OG) + 24,93 m² (EG)
HWB: 76,9 kWh/m²a | fGEE: 1,34

Highlights:

Erdgeschoss: Der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche (ca. 70 m²) ist der perfekte Ort für geselliges Beisammensein. Ein Vorraum, ein stilvolles Gäste-WC und eine Doppelgarage runden das Angebot ab.

Obergeschoss: Zwei identische Schlafzimmer (je ca. 21 m²) bieten mit ihren en-suite Badezimmern und direktem Zugang zur Terrasse unvergleichlichen Komfort.

Wohnkeller: Ein großzügiger Fitnessraum (ca. 49 m²), ein einladendes Gästezimmer sowie praktische Nebenräume inklusive Haustechnik garantieren maximale Funktionalität.

Garage: Bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Kaufpreis: € 1.729.000

Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis, zzgl. 20 % MwSt.

EINZELVERKAUF VON DER VILLA 2 IST NICHT MÖGLICH! Beide Villen können an unterschiedliche Käufer nur gleichzeitig Verkauft werden!

Ergreifen Sie diese seltene Gelegenheit, ein unvergleichliches Ensemble in einer der exklusivsten Wohnlagen von Baden zu erwerben. Ob als repräsentativer Lebensmittelpunkt oder wertvolle Investition – hier werden Träume wahr. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwär 71.7 kW
mebedar h/(m²a)

f:
Klasse HC
eizwärm
ebedarf:
Faktor G 1.25
esamten
ergieeffiz
ienz:
Klasse C
Faktor G
esamten
ergieeffiz
ienz: