

## **Villa in absoluter Grünruhelage im Helenenthal zu verkaufen**



**Objektnummer: 6244/58**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	516,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	810,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	5
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	294,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 132,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	4.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Schmiedseder**

eurea Real Estates GmbH  
Hans-Sachs-Straße 1a  
4600 Wels

T +43 69917204805

















## Objektbeschreibung

Die historische Villa mit großem Garten befindet sich in zentrumsnaher Ruhelage und unmittelbar am Eingang zum Helenental.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 2022 neu saniert und hochwertig ausgestattet.

Die Villa bietet auf 3 Ebenen 10 Zimmer, 5 Bäder und einen Wellnessbereich.

Direkt nach Betreten überzeugt die Villa mit einem großzügigen und hellen Entreebereich, welcher in den großen, lichtdurchfluteten Wohnbereich führt. Die Rauchfänge für einen Kamin sind vorhanden.

Für mehr Luxus sorgt der hochwertig neu verlegte Parkettboden sowie die mit Gaggenau Geräten ausgestattete Küche.

Vom Entreebereich führt eine weite Treppe, welche im Originalzustand beibehalten wurde, auf die erste Ebene, auf der sich das Master Schlafzimmer mit Terrasse und Blick ins Grüne, sowie eigenem Ankleide und Badezimmer befindet.

Auf dem Obergeschoß befinden sich weitere drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer.

Im Untergeschoß sind neben dem Technik- und Wirtschaftsraum, ein großer Weinkeller und ein Wellnessbereich mit Sauna.

Die Villa verfügt über ein modernes Bussystem, welches dem Besitzer die volle Kontrolle über alle Geräte im Haus bietet. Außerdem ist das Haus mit einer Außenüberwachung ausgestattet.

Im Gartenbereich befindet sich der historische Pavillon, ein neuer beheizbarer Pool sowie ein Poolhaus mit Pooltechnik.

Die Garage bietet Platz für 2 Autos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://coore-gc-real-estate.service.immo/registrieren/de>

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap