

**Exklusive Villa in Top-Lage von Baden - Rohbau inkl.  
Personenaufzug und Swimmingpool - Jetzt entdecken für  
2.7M €!**



**Objektnummer: 1301**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	365,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	478,57 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	110,44 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.700.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Udo Bereswill

Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









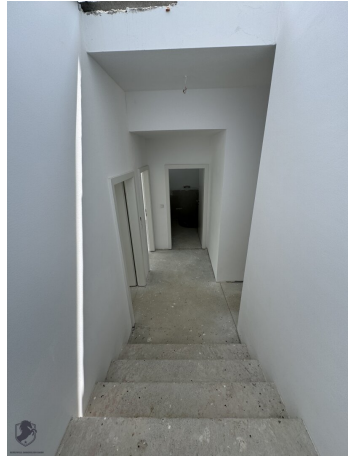
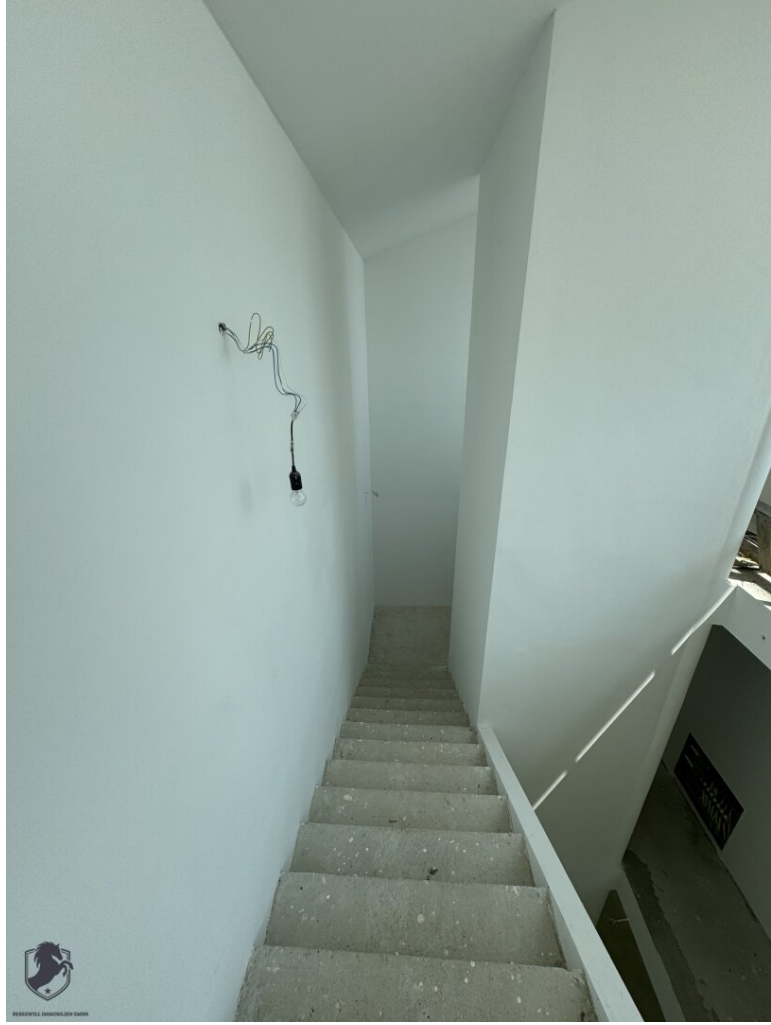






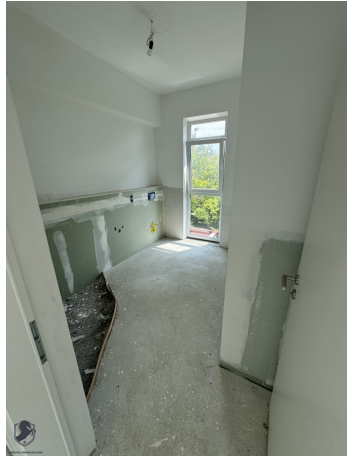






















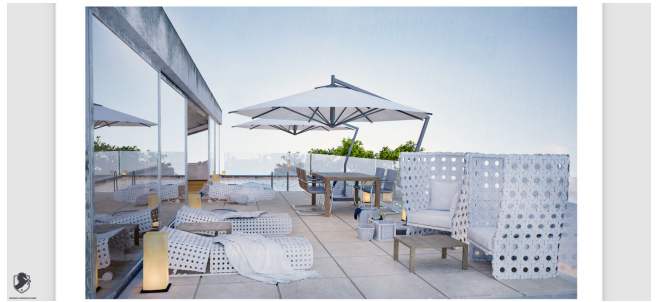






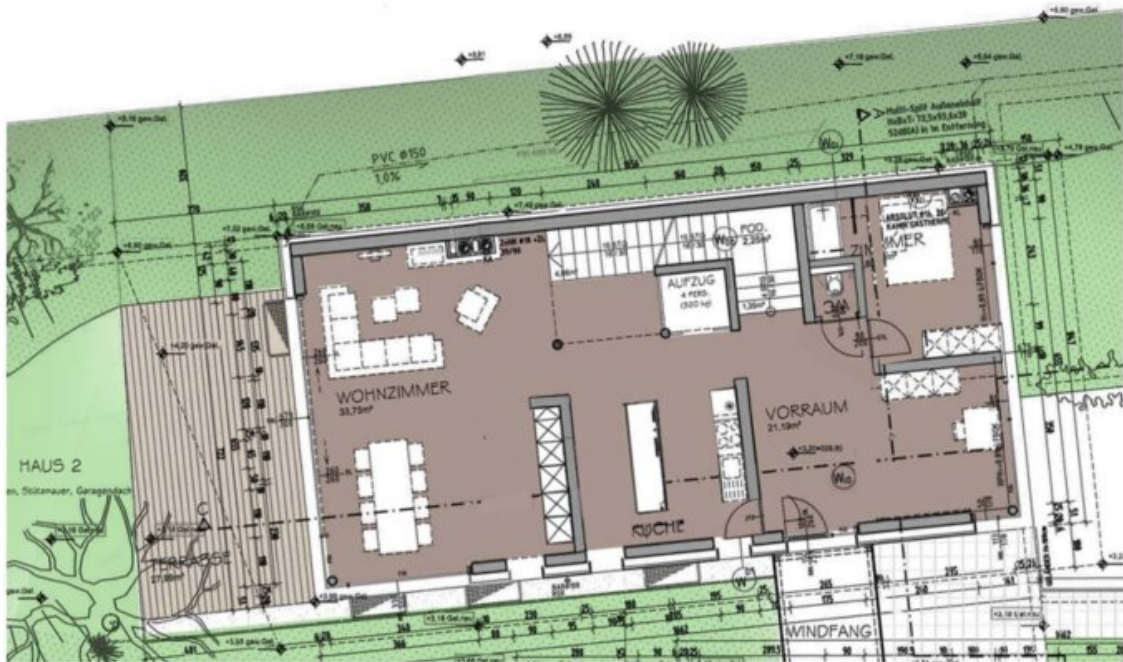












0. FLOOR PLAN

UNIT 1



**UNIT 1 ( VILLA )**

GROUND FLOOR AREA	101,46 sqm
FIRST FLOOR AREA	102,19 sqm
SECOND FLOOR AREA	51,08 sqm
UNDERGROUND AREA	110,44 sqm
TERRACE TOTAL	126,4 sqm
POOL	21,22 sqm
GARDEN	502 sqm
<b>TOTAL</b>	<b>478,57 sqm</b>

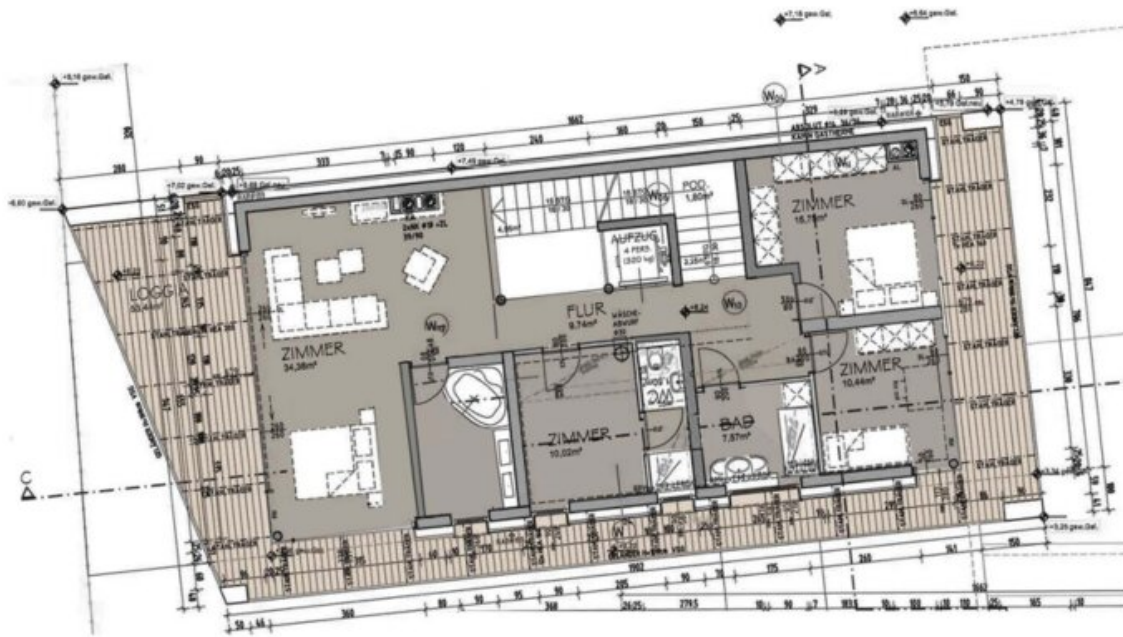


**DESIGN**  
**DI Elena Chichuk**

BEREISWILL IMMOBILIEN GMBH

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.





1. FLOOR PLAN

UNIT 1



**UNIT 1 ( VILLA )**

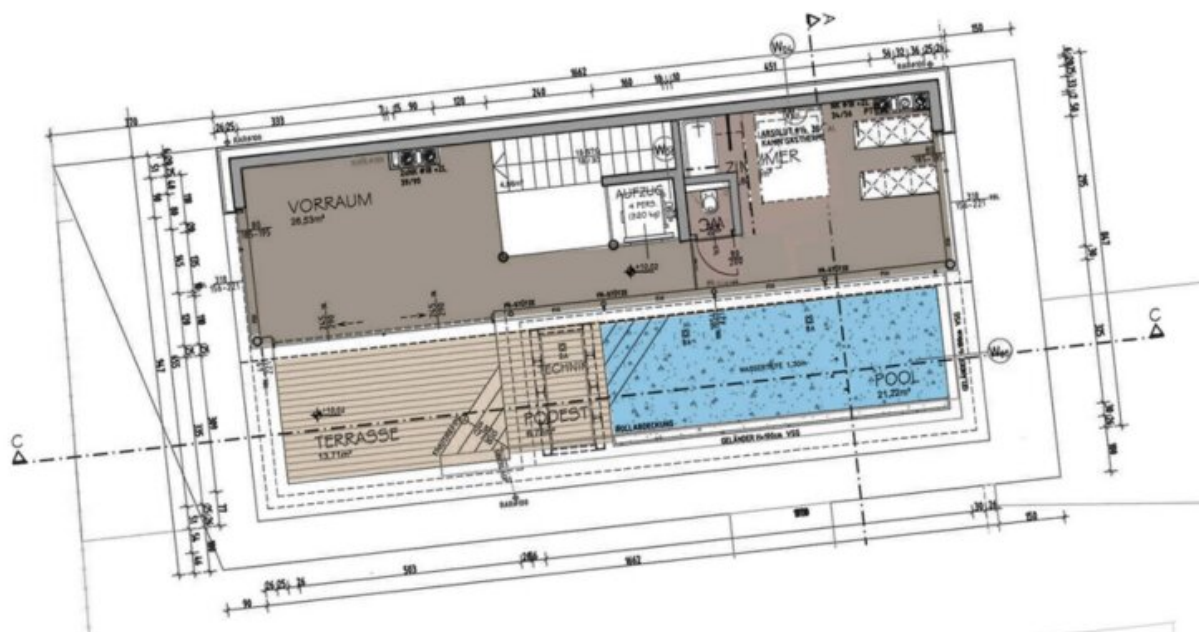
GROUND FLOOR AREA	101,46 sqm
FIRST FLOOR AREA	102,19 sqm
SECOND FLOOR AREA	51,08 sqm
UNDERGROUND AREA	110,44 sqm
TERRACE TOTAL	126,4 sqm
POOL	21,22 sqm
GARDEN	502 sqm
<b>TOTAL</b>	<b>478,57 sqm</b>



**DESIGN**  
**DI Elena Chichuk**

BEREŠWILL IMMOBILIEN GMBH

Die in der Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Robbmaße.



2. FLOOR PLAN

UNIT 1



### UNIT 1 ( VILLA )

GROUND FLOOR AREA	101,46 sqm
FIRST FLOOR AREA	102,19 sqm
SECOND FLOOR AREA	51,08 sqm
UNDERGROUND AREA	110,44 sqm
TERRACE TOTAL	126,4 sqm
POOL	21,22 sqm
GARDEN	502 sqm
<b>TOTAL</b>	<b>478,57 sqm</b>

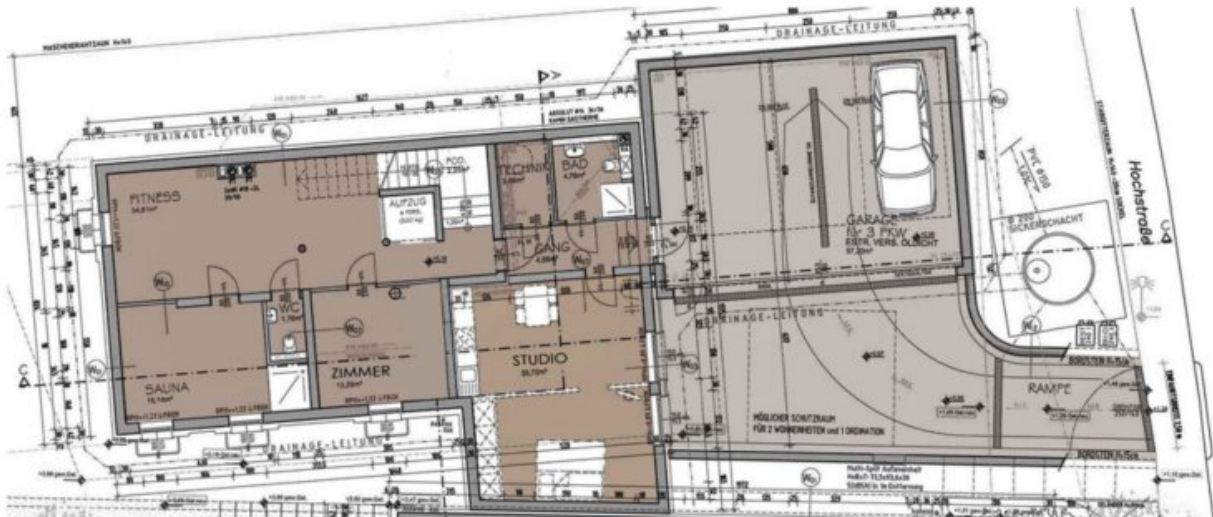


DESIGN  
DI Elena Chichuk

BEREHWILL IMMOBILIEN GMBH

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Robbmaße.





-1. UNDERGROUND FLOOR PLAN

UNIT 1



UNIT 1 ( VILLA )

GROUND FLOOR AREA	101,46 sqm
FIRST FLOOR AREA	102,19 sqm
SECOND FLOOR AREA	51,08 sqm
UNDERGROUND AREA	110,44 sqm
TERRACE TOTAL	126,4 sqm
POOL	21,22 sqm
GARDEN	502 sqm
<b>TOTAL</b>	<b>478,57 sqm</b>



DESIGN  
DI Elena Chicuk

BERESWILL IMMOBILIEN GMBH

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

## Objektbeschreibung

Sie haben immer von einer stilvollen und luxuriösen Villa in einer idyllischen Umgebung geträumt? Dann ist diese Immobilie in Baden, Niederösterreich, genau das Richtige für Sie! Zum Kaufpreis von 2.700.000,00 € erwartet Sie hier ein wahres Juwel auf einer Fläche von 365,17m<sup>2</sup>.

Diese Villa befindet sich noch im Rohbau, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre ganz persönlichen Wünsche und Vorstellungen bei der Gestaltung und Ausstattung einzubringen. Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen des atemberaubenden Fernblicks ein. Zudem stehen Ihnen zwei Stellplätze für Ihre Fahrzeuge zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der luxuriöse Komfort, der Ihnen geboten wird. Eine Fußbodenheizung sorgt auch an kühleren Tagen für wohlige Wärme, während Sie an kalten Winterabenden gemütliche Stunden vor dem prasselnden Kaminfeuer verbringen können. Der Personenaufzug bietet Ihnen zudem barrierefreien Zugang zu allen Etagen des Hauses.

Darüber hinaus verfügt die Villa über einen Parkplatz und eine Tiefgarage, damit Sie immer einen sicheren Platz für Ihr Fahrzeug haben. Für heiße Sommertage steht Ihnen ein Swimmingpool zur Verfügung, in dem Sie sich erfrischen und entspannen können. Die modernste Luftwärmepumpe sorgt für eine effiziente und umweltfreundliche Beheizung des Hauses.

Der Bau dieser Villa erfolgt in Massivbauweise, um höchste Qualität und Langlebigkeit zu garantieren. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, denn eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Auch wichtige Einrichtungen wie Ärzte und Schulen sind schnell und bequem zu erreichen.

Lassen Sie sich von der Schönheit dieser Immobilie verzaubern und genießen Sie das Leben in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs. Nutzen Sie die Chance, sich Ihren Traum von einer exklusiven Villa zu erfüllen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Haus persönlich präsentieren zu dürfen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.000m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap