

**Stilvoll und exklusiv: Ihr Luxusrefugium in einer  
erstklassigen Gegend von Baden!**



**Objektnummer: 4644**

**Eine Immobilie von STRESSLESS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	1.349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Strom und Heizkosten monatlich ca. € 311,- Eigenheimversicherung monatlich ca € 61,83

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaus Sommerer**

STRESSLESS Immobilien  
Lebzeltergasse 4  
2100 Korneuburg

T +43 699 13193000  
H +43 699 13193000

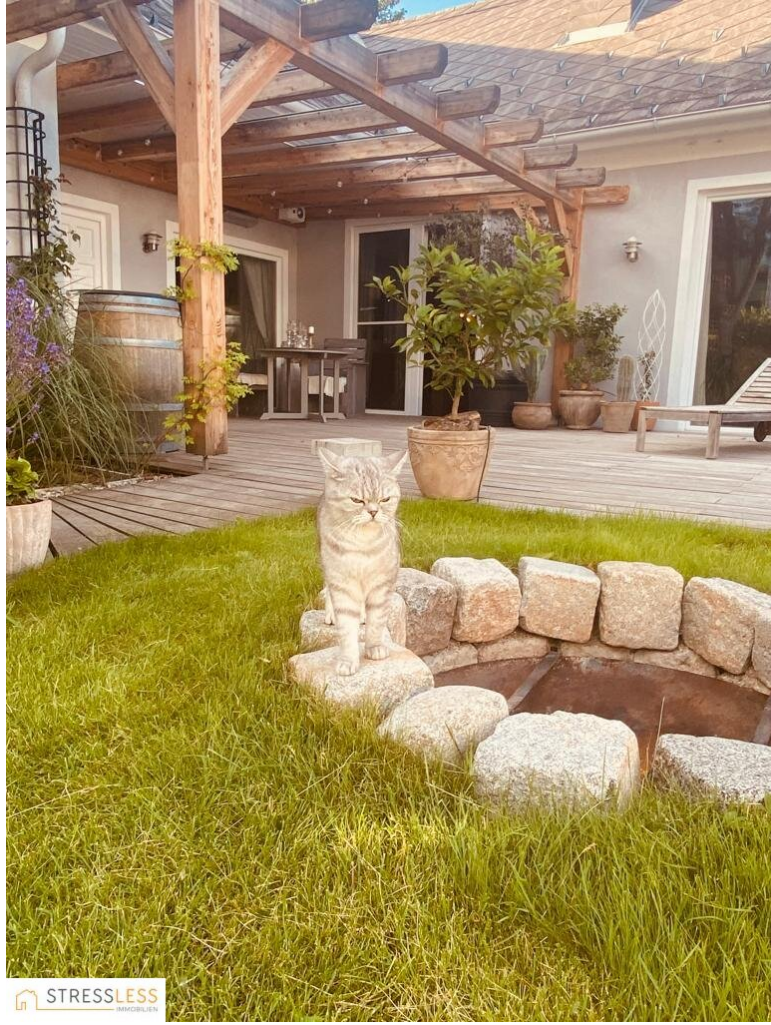
Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

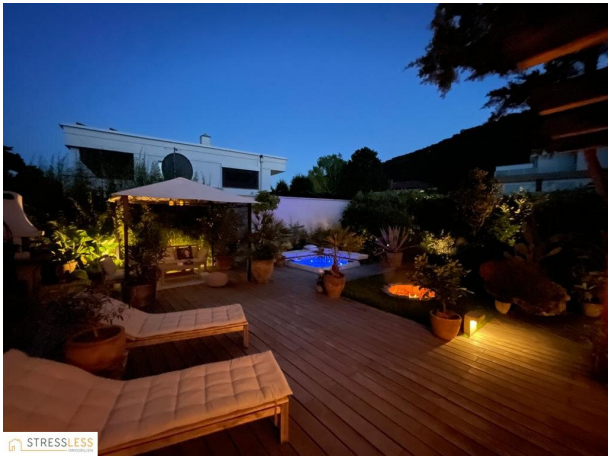


gungstermin zur













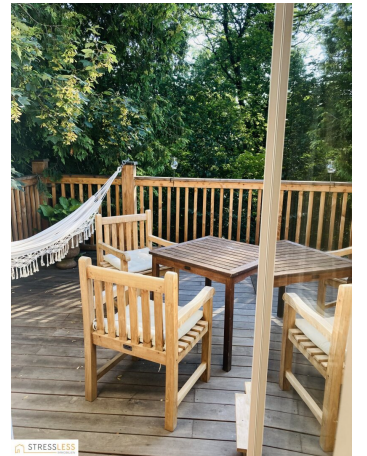




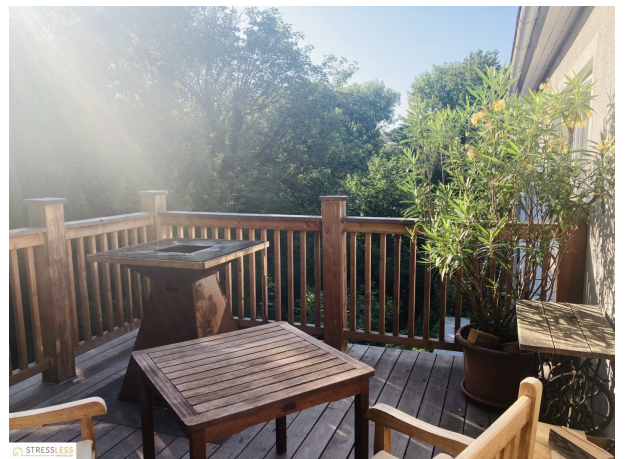
STRESSLESS  
HOMES



STRESSLESS



STRESSLESS









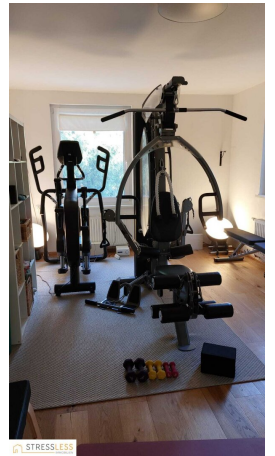




STRESSLESS  
www.stressless.be



STRESSLESS



STRESSLESS



STRESSLESS  
IMMOBILIEN



STRESSLESS



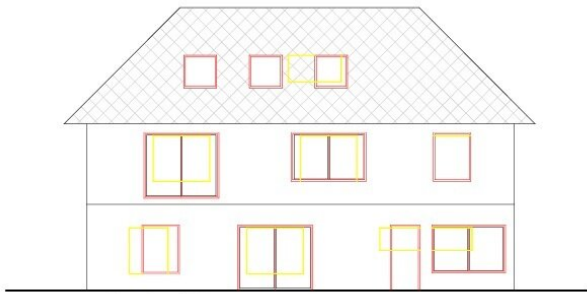
STRESSLESS



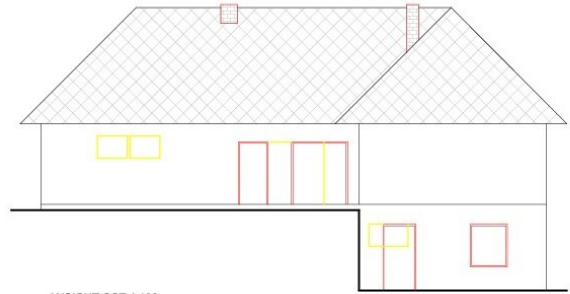




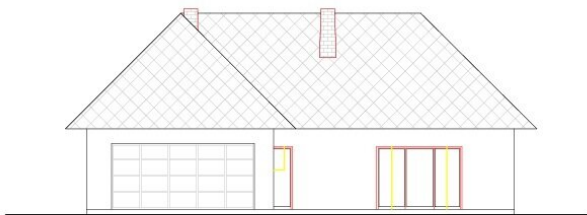




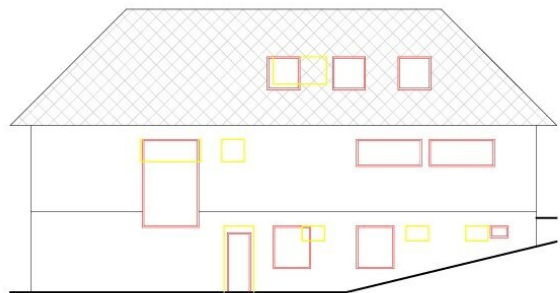
ANSICHT NORD 1:100



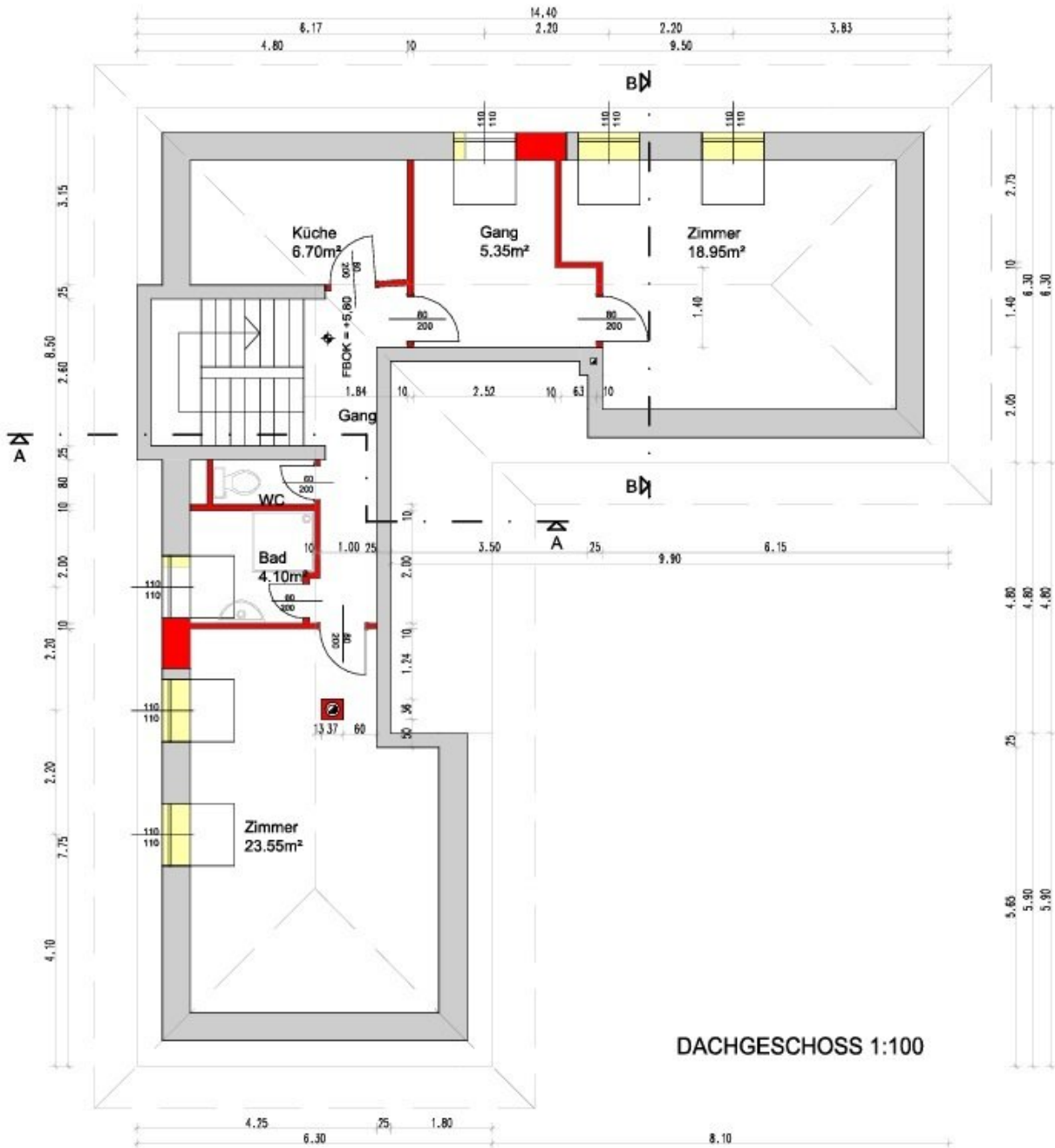
ANSICHT OST 1:100

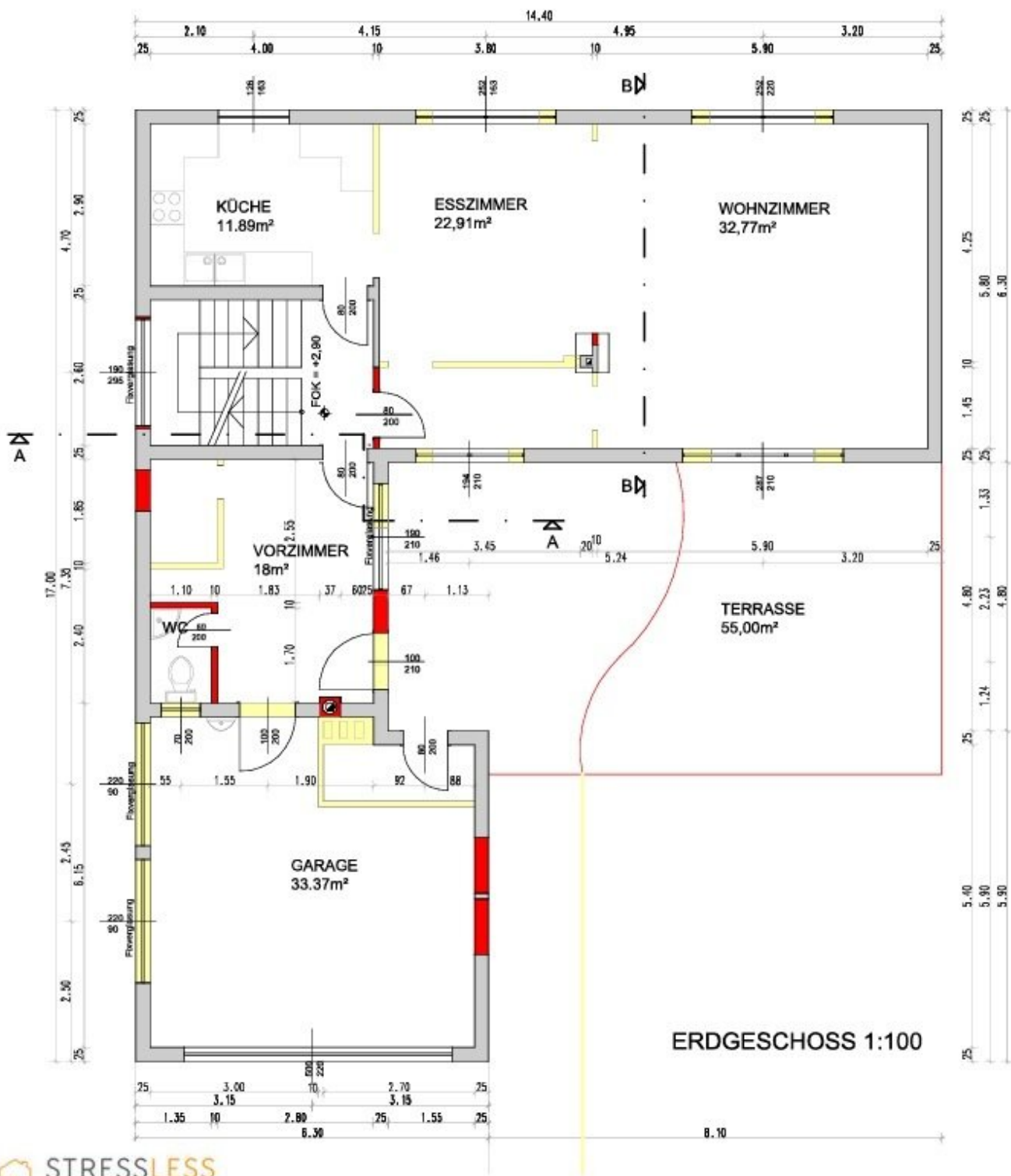


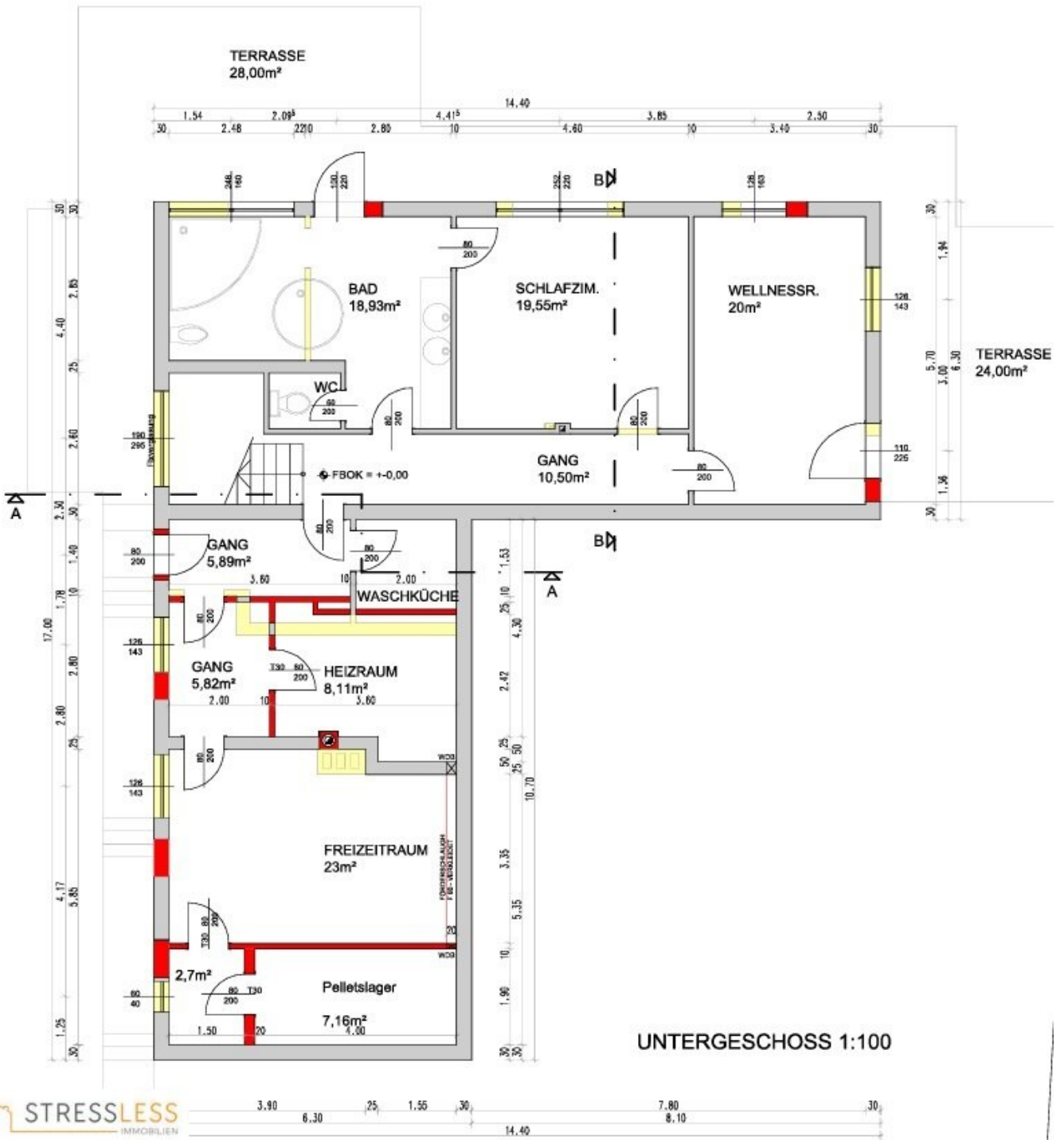
ANSICHT SÜD 1:100



ANSICHT WEST 1:100







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das sich in einer der exklusivsten Gegenden von Baden befindet. Diese außergewöhnliche Liegenschaft bietet eine Fülle von Vorzügen, die ein Leben in Luxus und Komfort garantieren.

Das Anwesen liegt direkt in den ehemaligen Schlossgärten des Schlosses Weilburg.

Genießen Sie die Lage in der ersten Reihe zum malerischen Bach Schwechat und den traumhaften Blick auf die Ruine Rauheneck.

In einer ruhigen und exklusiven Einfamilienhausgegend gelegen, bietet dieses Zuhause eine harmonische Balance zwischen urbaner Erreichbarkeit und idyllischer Natur.

Das großzügige Grundstück erstreckt sich über 1.100 m<sup>2</sup> und bietet einen südseitig gelegenen ebenen Gartenteil sowie einen Hang mit Altbaumbestand auf der Nordseite.

Der mediterran angelegte Ziergarten auf der Südseite sorgt für eine entspannte Atmosphäre und bietet dank der vorhandenen Bepflanzung eine weitgehende Uneinsichtigkeit.

Die Einfahrt verfügt über ein Carport mit Doppelabstellplatz und bietet ebenso Zufahrt in die Doppelgarage. Von hier aus hat man auch einen barrierefreien Zugang zum Haus.

Das Haus erstreckt sich über drei Geschosse mit insgesamt 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist perfekt in die Hanglage integriert.

Das Erdgeschoß bietet ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept mit einem einladenden Wohn-/Essbereich, einer mit einer Bar optisch getrennten Einbauküche und Zugang zur großzügigen südseitigen Terrasse. Von der Küche gelangt man auf den nordseitigen Balkon mit eigenem Teppanyaki Grill.

Das Untergeschoß beherbergt ein Schlafzimmer, ein Bad, einen Fitnessraum (mit Zugang zu einer weiteren Terrasse mit Vorbereitungen für Sauna und einer Warmwasser-Außendusche), einen Heizraum und einen Freizeitraum, während das Dachgeschoß zwei weitere Zimmer und ein Bad bietet.

Die Terrassen auf der Südseite bieten verschiedene Möglichkeiten zur Entspannung, darunter auch einen liebevoll mediterran gestaltetem Wellnessbereich mit Whirlpool für 4-6 Personen und einer Warmwasser-Außendusche.

Eine PV-Anlage auf dem Dach und eine Brauchwasser-Luftwärmepumpe sorgen für eine nachhaltige Energieversorgung, während ein Pelletkessel für die Heizung verwendet wird.



Zusätzlich steht eine intelligente go-e Ladestation zu Verfügung die das Laden eines Elektroautos mit PV-Strom ermöglicht, bevor überschüssiger Strom ins Netz eingespeist wird.

Das Haus ist bereits mit modernster Technologie ausgestattet, darunter ein Glasfaseranschluss lt.A1 ab Mai 2024 und Satelliten-Empfang.

Zu den besonderen Annehmlichkeiten gehören ein Outdoor-Whirlpool, ein Indoor-Whirlpool, ein moderner Kamin, eine HiFi-Vorverkabelung und vieles mehr.

Der großzügige Garten bietet verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und grenzt an ein Erholungsgebiet mit zahlreichen Wander- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend, mit einer Haltestelle zum City-Bus in unmittelbarer Nähe und schnellen Verbindungen nach Wien und in die umliegenden Regionen.

Dank der günstigen Lage am Anfang des Helenentals können Sie den täglichen Stau Richtung Wien umfahren und schnell zu den Autobahnen Richtung Süden und Westen gelangen.

Erleben Sie ein Leben voller Komfort in dieser Wohlfühlresidenz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem exklusiven Anwesen verzaubern!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir seit 13.Juni 2014 aufgrund der EU-Richtlinie (FAGG - Fern- und Auswärtsgeschäfte Gesetz) Detailinformationen, Besichtigungen sowie Zusendung von Exposés zu den angefragten Objekten erst dann umsetzen können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und Sie über Ihre Rücktrittsrechte gemäß §11 FAGG von uns aufgeklärt wurden. Nachdem Sie uns Ihre Anfrage gesendet haben, erhalten Sie von uns alle wesentlichen Informationen per e-mail.

Ein Verrechnung unseres Honorars erfolgt nur dann, wenn es zu einem Vertragsabschluß zwischen VerkäuferIn/VermieterIn und KäuferIn/MieterIn kommt.

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <2.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap