

## Villenetage mit Pool in Baden - Individuell & exquisit



**Objektnummer: 876**

**Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	340,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 163,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,31
<b>Heizkosten:</b>	130,09 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	276,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**ING. Christian Domnanovich**

LA-Homes Immobilien GmbH  
Traundorfer Straße 8/9  
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

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

























## Objektbeschreibung

**Der historische Charme ist auf dem ganzen Anwesen spürbar und macht dieses Domizil so einmalig - welches geschichtsträchtige Substanz mit modernem Komfort verbindet.**

**Die komplette Villenetage mit Garten und Pool kann auch angemietet werden (Bruttopreis 2.600,- inkl. Betriebskosten).**

Der künstlerische Einsatz von Materialien verleiht der Wohnung nicht nur eine einzigartige Ästhetik, sondern unterstreicht auch Liebe zum Detail.

Die luxuriös und modern konzipierte Wohnung mit einer Wohnfläche von rund **130 m<sup>2</sup>** verfügt über eine weiträumige Terrasse mit Zugang zu dem eigenen Garten mit einem Infinity Pool - eine sehr exklusive Ausstattung mit offenen Kamin - eine hochwertige Architektur mit außergewöhnlichen Raumhöhen werden höchsten Ansprüchen gerecht.

Der Grundriss der Wohnung ist großzügig und repräsentativ - **die exklusive Lage und das hochwertige Ambiente garantieren eine Wertbeständigkeit über Generationen hinweg.**

Sie bietet eine einzigartige Gelegenheit für exklusives Wohnen und ermöglicht es Ihnen, Ihren Wohntraum in die Realität umzusetzen.

Durchdacht konzipiert, **verspricht dieses Anwesen sowohl Ruhe als auch Zentralität und profitiert von einer sonnenverwöhnten Ausrichtung.**

Ein Highlight dieser Immobilie ist die harmonische Integration eines **groß angelegten Gartens, der gemeinsam mit der überdachten Terrasse und einem Infinity - Swimmingpool zum Verweilen einlädt.**

PKW kann in der eigenen **Garage** sicher abgestellt werden.

### **Aufteilung:**

- Repräsentativer Vorraum
- Küche mit Vollausstattung und Essplatz
- großzügiges Wohnzimmer mit Kamin
- 1 Schlafzimmer mit Erker

- 1 Schlafzimmer - Gartenseitig
- WC mit Tageslichtfenster und Dusche ( Fliesen)
- Bad mit Wanne, Dusche, WC und Tageslichtfenster

#### **Ausführung:**

- Gaszentralheizung
- Kastenfenster
- Parkettboden (Fischgrät)
- SAT- Anlage
- Swimmingpool
- Garage
- Terrasse

#### **Resümee:**

**Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt auch als ideale Anlage und Investment.**

**Die komplette Villenetage mit Garten und Pool kann auch angemietet werden (Bruttopreis 2.600,- inkl. Betriebskosten).**

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

[0664 24 777 24](tel:06642477724)

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

**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://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m



Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap