

**RESERVIERT! Luxusvilla im Herzen von Baden - NEUBAU
im Altbaustil**



Außen Hinten Tag

Objektnummer: 8230/101

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Trennerstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	188,00 m ²
Nutzfläche:	235,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	410,00 m ²
Keller:	32,70 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	1.260.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



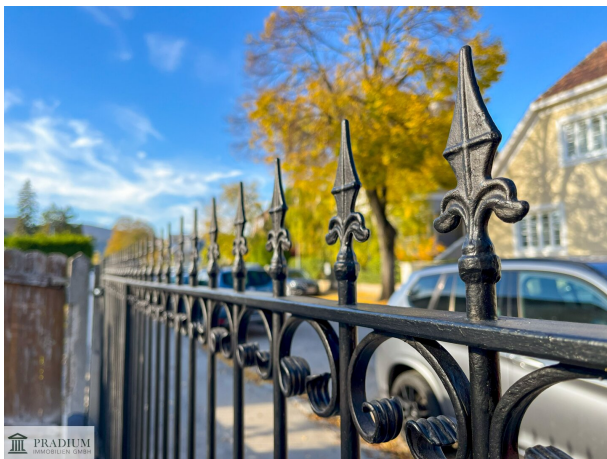
Liam Lewis-Weber

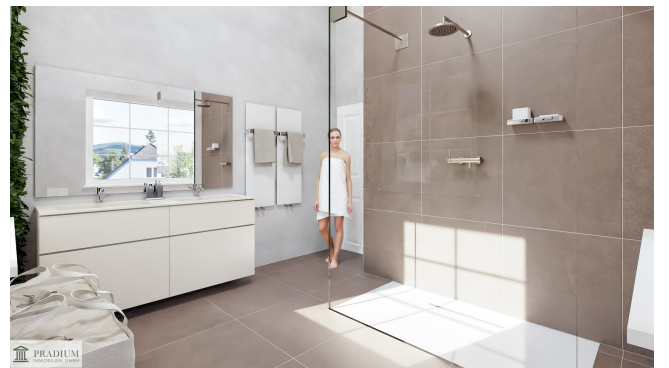


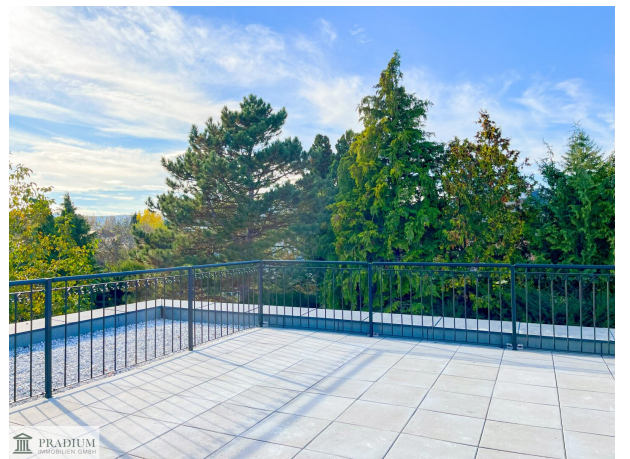






















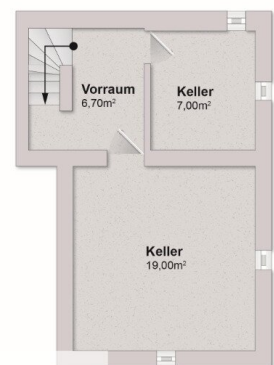
OG



Unverbindliche Illustration - ohne Maßstab!



EG

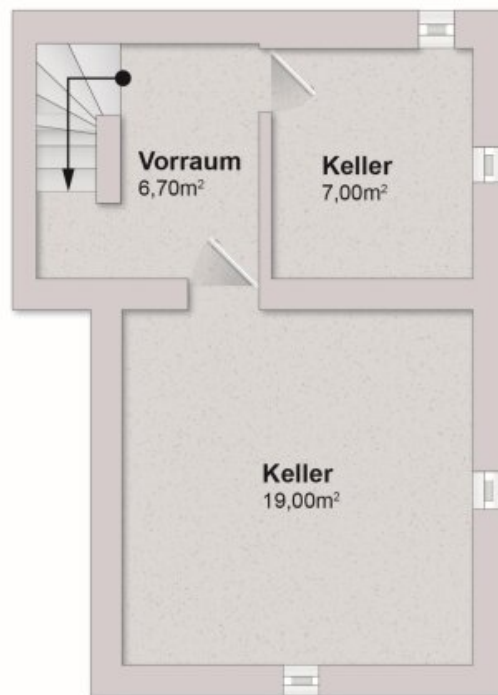




EG



OG



Objektbeschreibung

Highlights:

-) Neubau im Altbaustil
-) Fertigstellung Oktober 2024
-) 65 m² Wohn-Essbereich
-) Dachterrasse 40 m²
-) Ruhelage
-) Belagsfertig
-) Luftwärmepumpe
-) Fußbodenheizung mit Kühlfunktion
-) zentral gelegen
-) GB-Eintragungsgebühr bis 500.000 € befreit (Ersparnis 5.500 €)

Beschreibung:

Im Herzen von Baden gelegen besticht diese Villa durch die Kombination von Alt und Neu. Bei dieser Konzeption wurde viel Wert auf die Erhaltung des Badener Ortsbilds gelegt. Dennoch wurde ein durch Panoramafenster geprägter Wohn-Essbereich geschaffen, der den modernen Wohlfühlfaktoren keine Wünsche offenlässt. Mit fünf separaten Zimmern, zwei Bädern und dem prächtigen 65 m², lichtdurchfluteten Wohnbereich bietet diese luxuriöse Villa reichlich Raum. Ob Homeoffice, Gästezimmer oder privater Yoga-Raum, den Träumen steht nichts im Wege. Über die großen Panorama-Schiebe-Elemente gelangt man ebenerdig über die Terrasse in das eigene Grün. Der südseitige Garten bietet ausgiebig Platz, um entspannende Stunden

im Grünen mit Familie und Freunden zu genießen.

aktueller Zustand:

Die Villa wird derzeit im belagsfertigen Zustand angeboten, was bedeutet, dass die grundlegenden Bauarbeiten abgeschlossen sind und der zukünftige Eigentümer die Oberflächen nach individuellen Vorlieben gestalten kann. Bis zur schlüsselfertigen Fertigstellung sind noch folgende Arbeiten erforderlich:

- Bodenbeläge wie Parkett oder Fliesen
- Türen und Türstöcke
- Verfließungen in Badezimmer und WC
- Badkeramik (Waschbecken, Toiletten, etc.)
- Stiegegeländer
- Terrassenbeläge

Diese Arbeiten können gegen Aufpreis und nach den individuellen Wünschen des Käufers durchgeführt werden. So haben Sie als zukünftiger Besitzer die Möglichkeit, Ihre eigenen Designvorstellungen umzusetzen – sei es ein Fischgrät-Parkett aus Eiche oder moderne graue Fliesen. Falls die bestehende Visualisierung Ihren Geschmack trifft, kann die Villa gegen einen festen Aufpreis auch genau in dieser Ausführung fertiggestellt werden.

Lage:

Fußläufig erreicht man in etwa 10 Min. das Badener Stadtzentrum, das mit kaiserlichem Charme und vielen kulinarischen Highlights keine Wünsche offen lässt. Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf der Zubringerstraße Richtung Wien oder Wr. Neustadt. Auch der Badener Bahnhof ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen. Trotz der äußerst zentralen und gut angebundenen Situierung genießt man in dem eigenen Garten friedlich die Idylle in der ruhigen Wohngegend. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind angenehm zu Fuß per Fahrrad oder mit dem Auto zu erreichen.

rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Bitte beachten Sie auch das der Keller als Bestandskeller gilt und

als reiner Lagerraum verwendet werden kann. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Höhere Schule <9.250m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <750m
Polizei <1.000m
Post <750m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <750m
Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap