

**Dum spiro, vivo in eloquendo! Exklusive Stadtvillen mit  
einzigartigem Flair - 10 Minuten ins Zentrum von Baden**



**Objektnummer: 5660/7231**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	158,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	139,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,43
<b>Gesamtmiete</b>	2.650,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.209,09 €
<b>Kaltmiete</b>	2.409,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	240,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

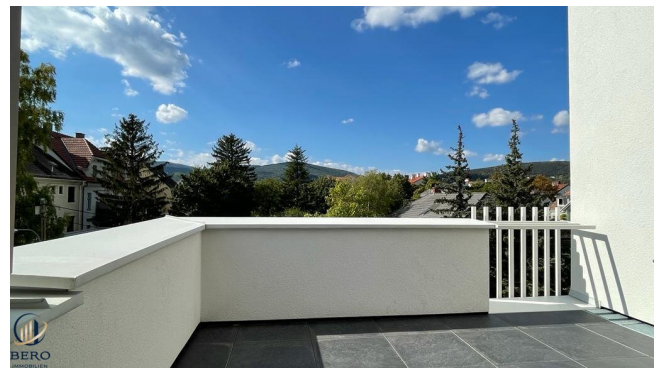
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

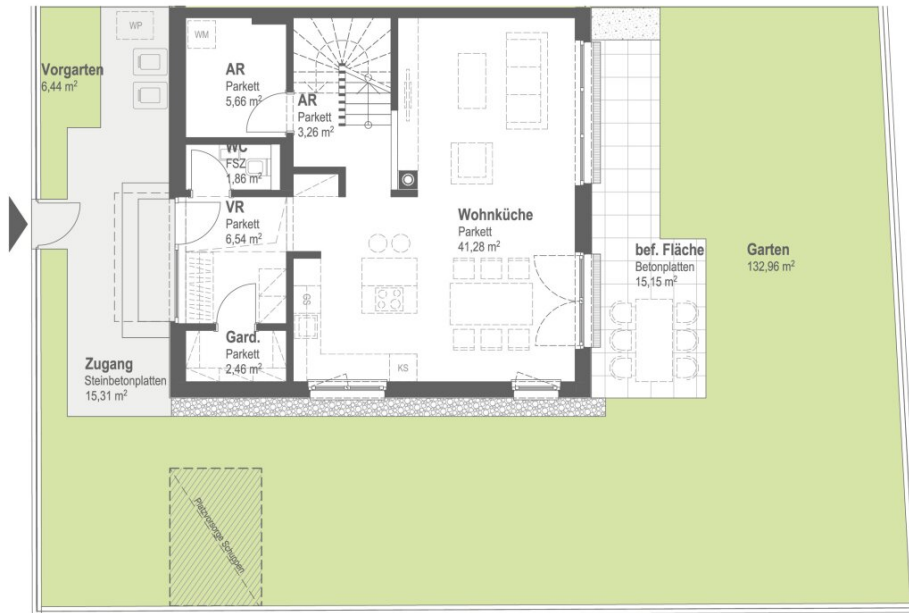
H +43 664 25 31 582







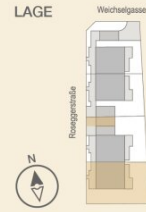




## STADTVILLA 4

Roseggerstraße 25/2 | 2500 Baden

### LAGE



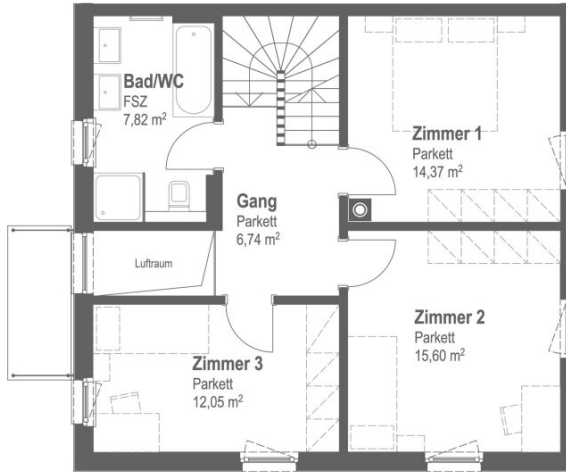
## ALLGEMEINES

Zimmeranzahl 5  
Wohnnutzfläche 158,63 m<sup>2</sup>  
inkl. Flächen mit Raumhöhen <1,5m

bef. Fläche	15,15 m <sup>2</sup>
Carport	17,95 m <sup>2</sup>
Garten	132,96 m <sup>2</sup>
Vorgarten	6,44 m <sup>2</sup>
Zugang	15,31 m <sup>2</sup>

## EG

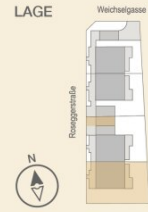
AR	5,66 m <sup>2</sup>
AR	3,26 m <sup>2</sup>
Gard.	2,46 m <sup>2</sup>
VR	6,54 m <sup>2</sup>
WC	1,86 m <sup>2</sup>
Wohnküche	41,28 m <sup>2</sup>



## STADTVILLA 4

Roseggerstraße 25/2 | 2500 Baden

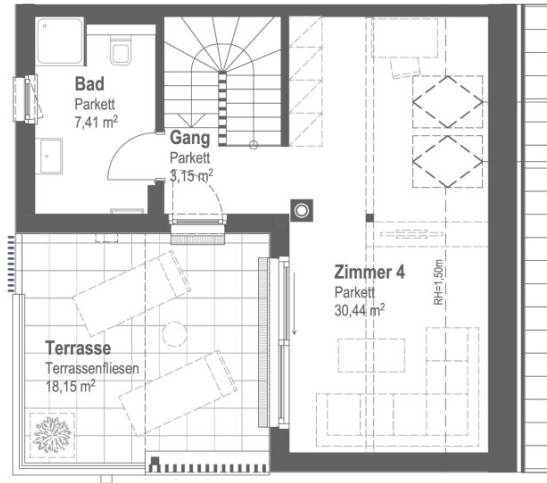
LAGE



### 1. OG

Bad/WC	7,82 m <sup>2</sup>
Gang	6,74 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	14,37 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,60 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,05 m <sup>2</sup>

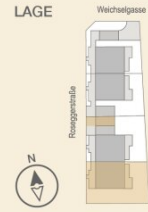




**STADTVILLA 4**

Roseggerstraße 25/2 | 2500 Baden

LAGE



**2. OG**

Bad	7,41 m <sup>2</sup>
Gang	3,15 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	30,44 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,15 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## **Dum spiro, vivo in eloquendo! – Quartett Rauheneck**

*Solange ich lebe, lebe ich mit Stil!*

### **STADTVILLEN RAUHENECK - Sagenhaft schön.**

Es ist aber nicht nur der einzigartige Ausblick auf die Burgruine Rauheneck, die die 4 Stadtvillen in der Roseggerstraße 23&25 zu einem sagenhaft schönen, exklusiven Zuhause machen. Das aus 2 Doppelvillen bestehende Ensemble in bester Ruhelage besticht schon auf den ersten Blick durch die geradlinige Architektur, clean Chic trifft auf zeitlose Moderne.

Der berühmte Architekt Le Corbusier würde das Quartett Rauheneck als kunstvolles und großartiges Spiel der unter dem Licht versammelten Baukörper bezeichnen, denn Licht bildet das zentrale Element jedes Hauses. Licht, verwendet als natürlichster Baustoff, der direkten Einfluss auf Wohlbefinden, Lebensrhythmus und Stimmung nimmt. So erschließt sich dieses Lebensgefühl schon beim Blick vom Entree in den beeindruckenden, lichtdurchfluteten Wohnraum, der nahtlos, nur durch eine Glasfront getrennt, in den sonnigen Garten übergeht. Licht ist Leben. Licht ist Liebe. Wie auch in der Liebe zu Details erkennbar, denn im Quartett Rauheneck verfügen auch die Badezimmer über ein Fenster.

Die Designer-Treppe aus heimischem Massivholz verbindet mit ihren warmen, durchgehenden Lamellen die einzelnen Geschosse. Vorbei am Obergeschoss mit seinen zentral begehbaren, großzügigen Schlafzimmern sowie einem Badezimmer im Stile eines „private Spa“ gelangt man in das rund 30 Quadratmeter große Dachgeschoss mit einem weiteren Badezimmer sowie einer Toilette. Ob nun als Gästezimmer genutzt, als eigener Fitnessbereich oder als HomeOffice – die angrenzende Terrasse erweitert den Lebensraum nochmals und führt zurück zum namensgebenden Element der Stadtvillen - dem einzigartigen Blick zum Eingang des Helenentals und der Burgruine Rauheneck. Hier beschließt man den Tag mit einem guten Glas Wein und weiß: man ist zu Hause.

### **Fakten im Überblick:**

- moderne Ausstattung und Architektur in ruhiger Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung

- maximale Wohlfühlatmosphäre in lichtdurchfluteten, querdurchlüfteten, sonnigen Räumen
- Wohnräume verfügen über Echtholzparkett
- Verrohrung für offenen Kamin im Wohnzimmer
- modere Fliesen in den Nassräumen
- Monoenergetische Luft/Wasser-Wärmepumpe Viessmann Vitocal
- Fußbodenheizung – jedes Zimmer mit eigenem Thermostat
- STRATOS Holz-Alufenster
- Terrassentüre im DG: Hebeschiebetüre
- Terrassentüre im EG: Doppelflügelig
- Alu-Rollläden mit E-Antrieb
- Verdunkelungsrollos bei Dachflächenfenstern
- Flachdach mit Dachbegrünung
- Homeway Multimediapaket
- Leerverrohrungen für zukünftige E-Tankstellen

- Carport

**Gerne beraten wir Sie auf dem Weg zu Ihrer Traumimmobilie...**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

## **Lage & Infrastruktur**

Rosegger Straße 23 – 25, 2500 Baden

Die Stadtvillen des Quartett Rauheneck liegen in einem ruhigen Wohnviertel des südlichen Teils Badens, dennoch sind sowohl das Zentrum mit dem Josefsplatz oder auch der Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt. Die Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigt man im nur 350 Meter entfernten Supermarkt, frisches Brot & Gebäck liefert der nah gelegene Bagelshop. Torten und sündigen Süßkram übrigens auch. Und falls man dann wegen eines Zuckerschocks einen Arzt benötigt, findet man diesen nur 125 Meter entfernt. Zur Apotheke oder ins Krankenhaus ist es nur unwesentlich weiter.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap