Barrierefreie, exklusive Stadtvillen mit Luxusausstattung in der Boldrinigasse 13

Objektnummer: 396

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,86 m²
Nutzfläche:	240,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	69,28 m²
Keller:	39,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58

Provisionsangabe:

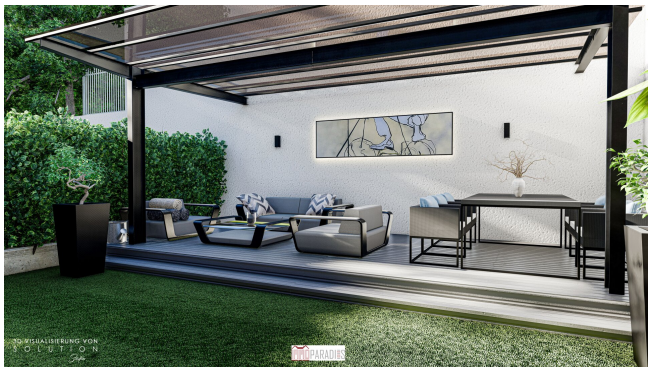
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

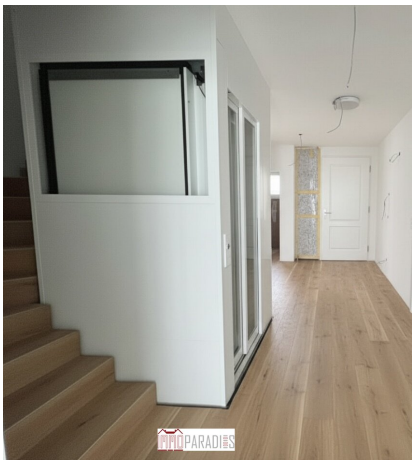
Ihr Ansprechpartner

Dieter Löb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

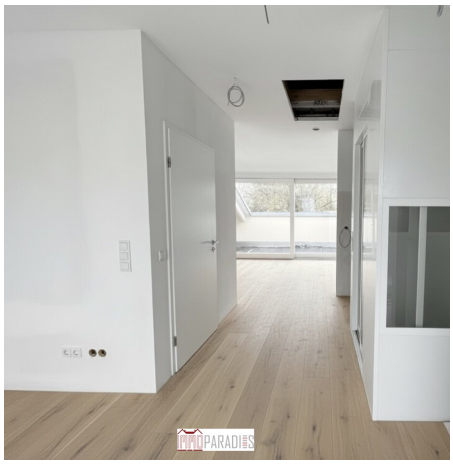
3D VISUALISIERUNG VON
SOLUTION
PARADIES


3D VISUALISIERUNG VON
SOLUTION
PARADIES


PARADIES

3D VISUALISIERUNG VON
SOLUTION
PARADIES

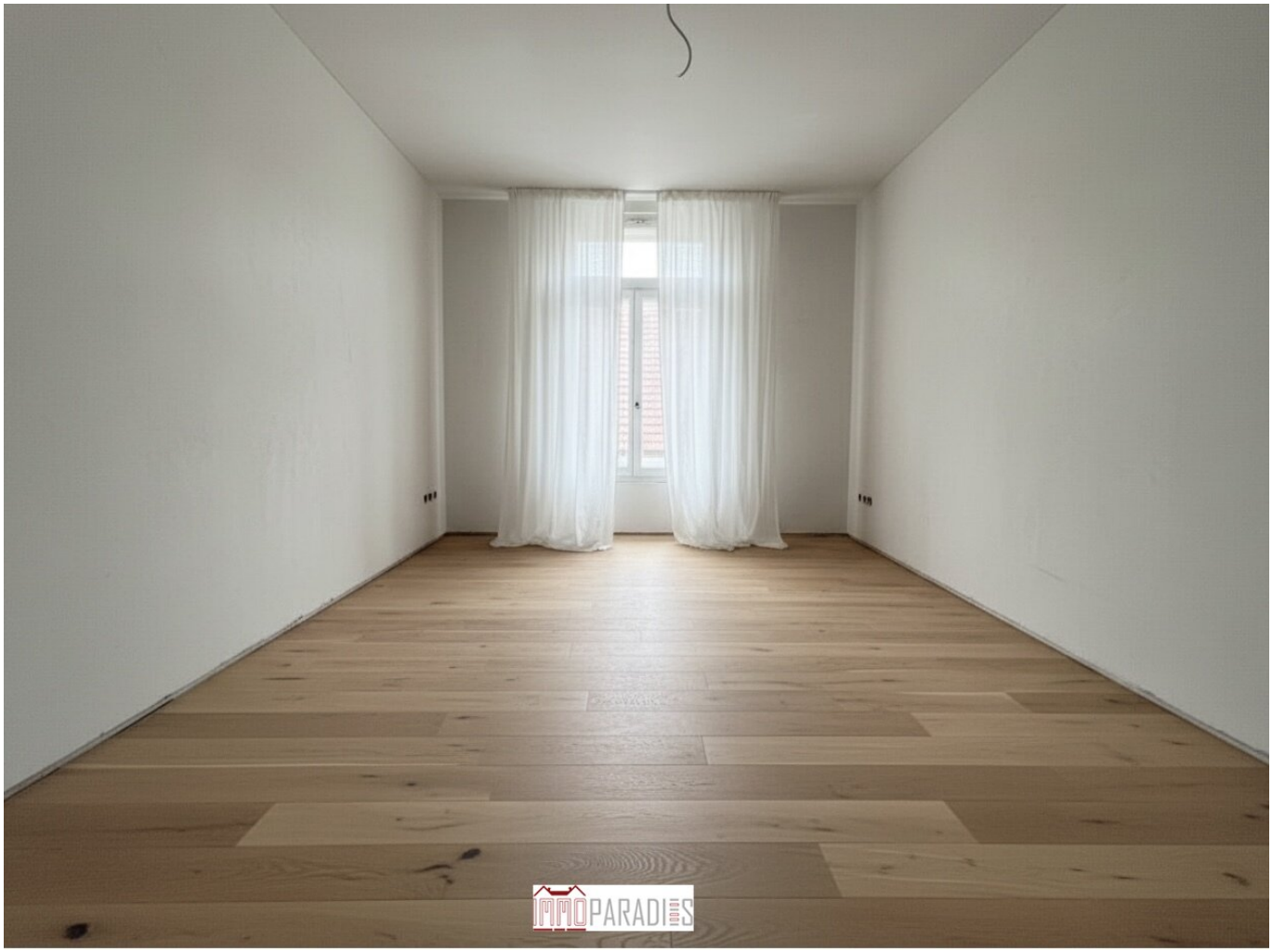
PARADIES


PARADIES

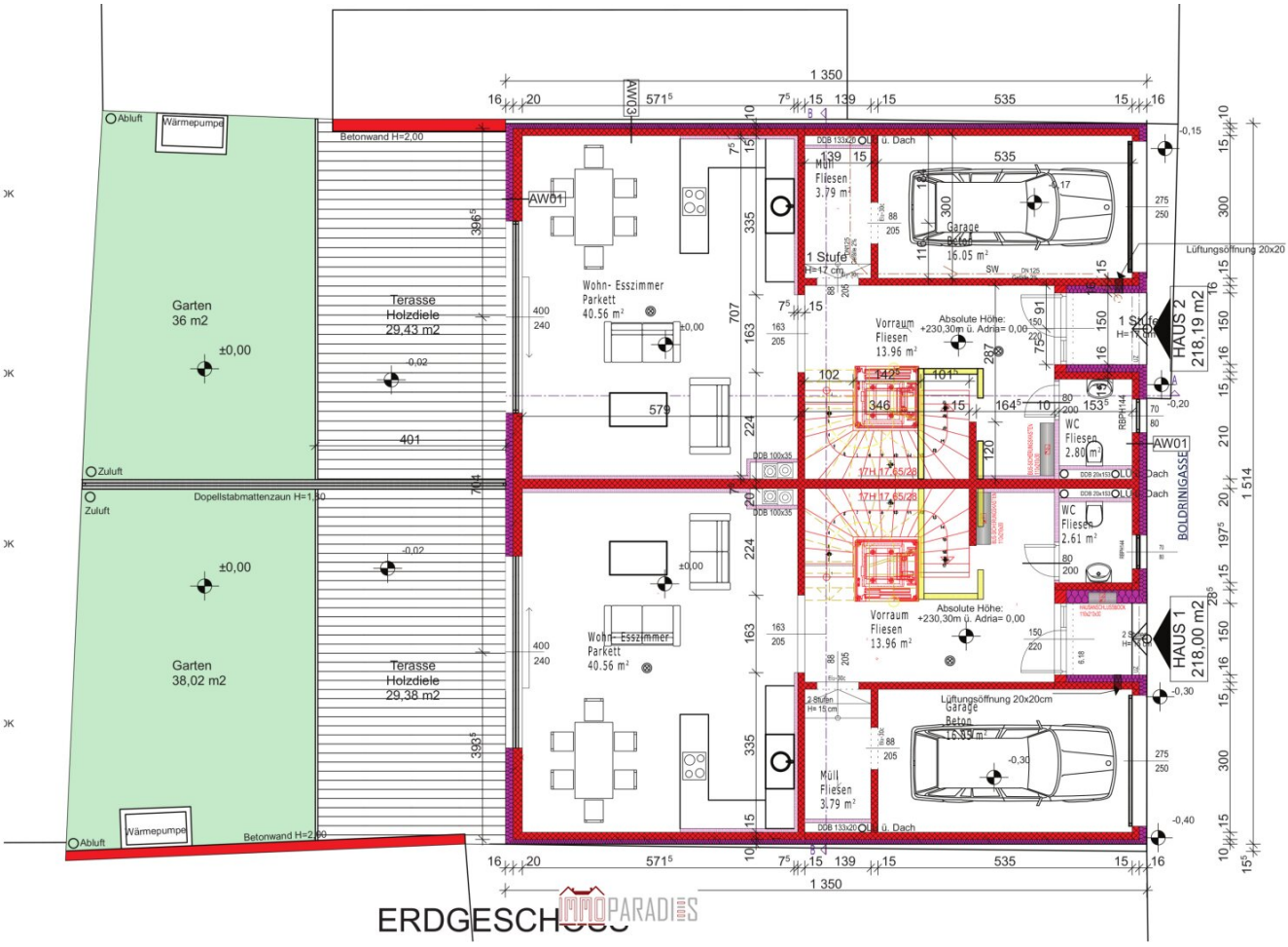
IMMOPARADIES

IMMOPARADIES

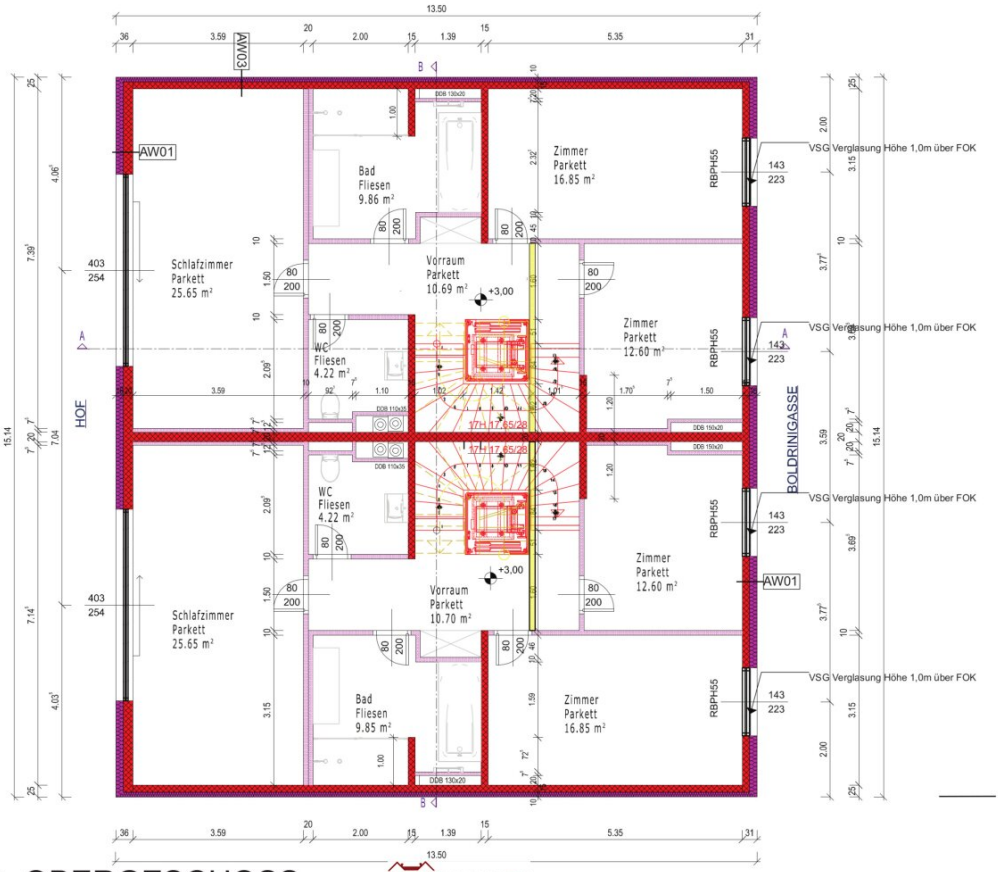
IMMOPARADIES



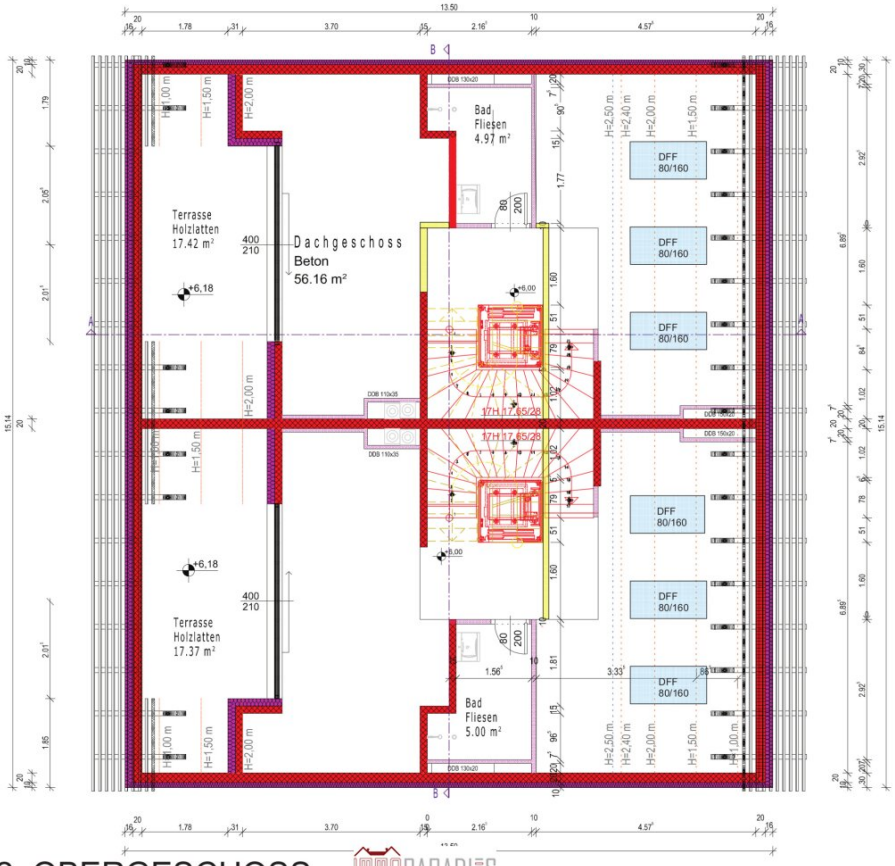
Das Haus ist derzeit belagsfertig hergestellt, die Bilder sind KI generiert, Oberflächen werden individuell angepasst.



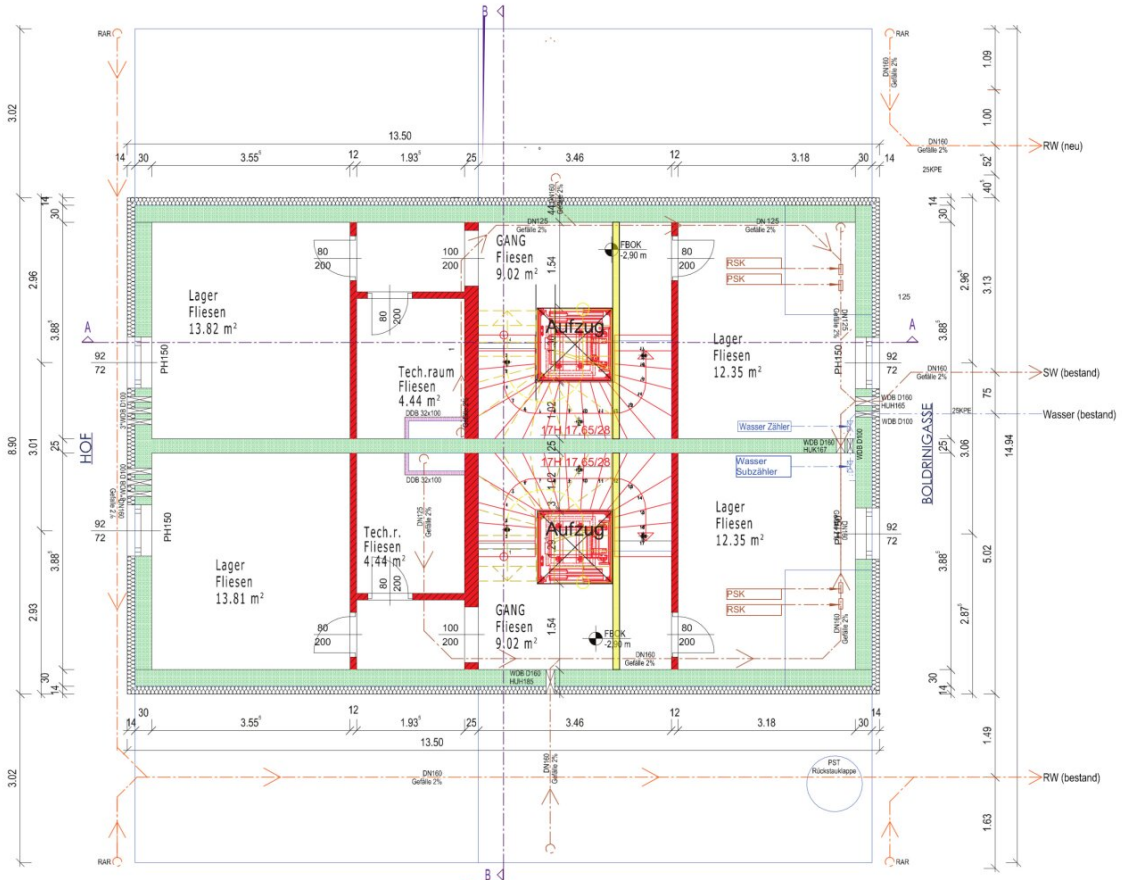
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Lage und Objektbeschreibung

In der Boldrinigasse 13 wurden zwei Stadtvillen errichtet, die höchste Wohnansprüche erfüllen. Die modernen Häuser fügen sich harmonisch in das historische Straßenbild der Badener Innenstadt ein und vereinen modernen Komfort mit traditioneller Architektur und bieten somit ein einzigartiges Wohnerlebnis.

Wohnflächen und Ausstattungsdetails

- **Wohnfläche**: 209 m² - großzügig und offen gestaltet für ein luxuriöses Wohngefühl
- **Garage**: 16 m² - ausreichend Platz für ein Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum
- **Dachterrasse**: 16 m² - ideal für sonnige Tage und entspannende Abende
- **Gartenterrasse**: 30 m² - perfekt für Gartenliebhaber und gesellige Treffen im Freien
- **Kellerflächen**: 39 m² - vielseitig nutzbar, z.B. für Fitnessraum, Hobbyraum oder Lagerfläche

Besondere Bauweise und Materialien

Die Häuser wurden aus Maba ZIEGELIT® Leichtbeton-Vollwänden gefertigt. Diese innovativen Baumaterialien zeichnen sich durch **hohen Schall- und Brandschutz** (Baustoffklasse A1, Feuerwiderstandsklasse REI90) sowie **umweltfreundliche Zertifizierung** (IBO, baubook) aus.

Keller und Fundament

- **Fundamentplatte**: 30 cm stark mit Feuchtigkeitsisolierung und Bitumen-Anstrich

- **Kelleraußenwände**: 25 cm DW-Elemente mit C25/30 B1 Beton und Quellband, sorgen für Stabilität und Dichtheit

Decken- und Dachkonstruktion

- **Decken**: Stahlbeton Halbfertigteile mit Ortbetonschicht

- **Dach**: Satteldachkonstruktion mit ca. 30° Neigung, Velux Dachflächenfenster und elektrische Außenrollläden, Eternit Doppeldeckung in dunkelgrau

Hochwertige Fenster und Türen

- **Hofseitige Fenster**: Big 92 von Janko, hervorragende Schall- und Wärmeschutzqualität, vereinen Holz und Spitzentechnologie

- **Straßenseitige Kastenfenster**: Sonderanfertigung von Janko, optimal für denkmalgeschützte Gebäude, erfüllen alle Denkmalschutzvorschriften

Innovative Gebäudetechnik

Ein modernes **KNX-BUS-System** steuert alle funktionalen Subsysteme im Gebäude, einschließlich:

- **Beleuchtungssteuerung**: Szenen für verschiedene Situationen und Tageszeiten

- **Beschattung**: Wetterabhängige Steuerung

- **Heizen und Kühlen**: Effiziente Steuerung für optimales Raumklima
- **Frischluft**: Komfortwohnraumlüftung mit Wärmetauscher
- **Sicherheit**: Fernsteuerung und optionale Sprachsteuerung, vorbereitet für Alarmanlage

Komfortable Heizung und Kühlung

- **Heizung**: Hocheffiziente Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, nachhaltige Energiegewinnung
- **Kühlung**: Deckenkühlung (Livento) für konstante Raumtemperaturen im Sommer
- **Warmwasser**: Heizungswärmepumpe mit 300 Liter Kapazität, sorgt für ausreichende Versorgung

Zusätzliche Annehmlichkeiten

- **Personenlift**: Modell GS-Star Kabine C1-Pure, schallgeprüfte Stahlblechelemente und Sicherheits-Glaselemente, von Keller bis Dachgeschoss
- **Wohnraumbelüftung**: Zentrale Komfortwohnraumlüftung mit Wärmetauscher, verhindert Schimmelbildung und spart Heizkosten
- **E-Tankstellen Anschluss**: In der Garage, zukunftssicher für Elektrofahrzeuge
- **Vorbereitung für Alarmanlage und Saunaanschluss**: Für zusätzlichen Komfort und

Sicherheit

- **Gartenbewässerung**: Automatisierte Systeme für pflegeleichte Gartenpflege
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**: Zwei verschiedene Küchengestaltungen und flexible Elektroinstallationen

Fazit

Die exklusiven Stadtvillen in der Boldrinigasse 13 bieten höchsten Wohnkomfort in erstklassiger Lage. Die perfekte Kombination aus moderner Bauweise, hochwertiger Ausstattung und innovativer Technik macht diese Objekte zu herausragenden Wohnadressen in Baden. Erleben Sie luxuriöses Wohnen in Perfektion und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen.

Kontaktieren Sie uns unter 02252/274040 oder 0676/ 361 85 24 für weitere Informationen und Besichtigungstermine. Wir freuen uns, Ihnen diese einzigartigen Wohnungen vorstellen zu dürfen.

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank! **

INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.

Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap