

**Penthouse-Refugium am Theaterplatz Baden –
Privatsphäre, Stil und Wohnqualität an der besten Adresse
von Baden**



 IMMO PARADIES

Objektnummer: 637

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	160,32 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.149.000,00 €
Betriebskosten:	425,00 €
USt.:	42,50 €

Ihr Ansprechpartner

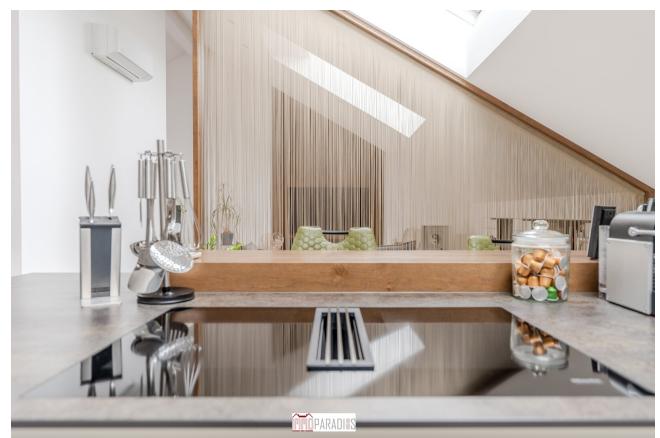


Dieter Löb

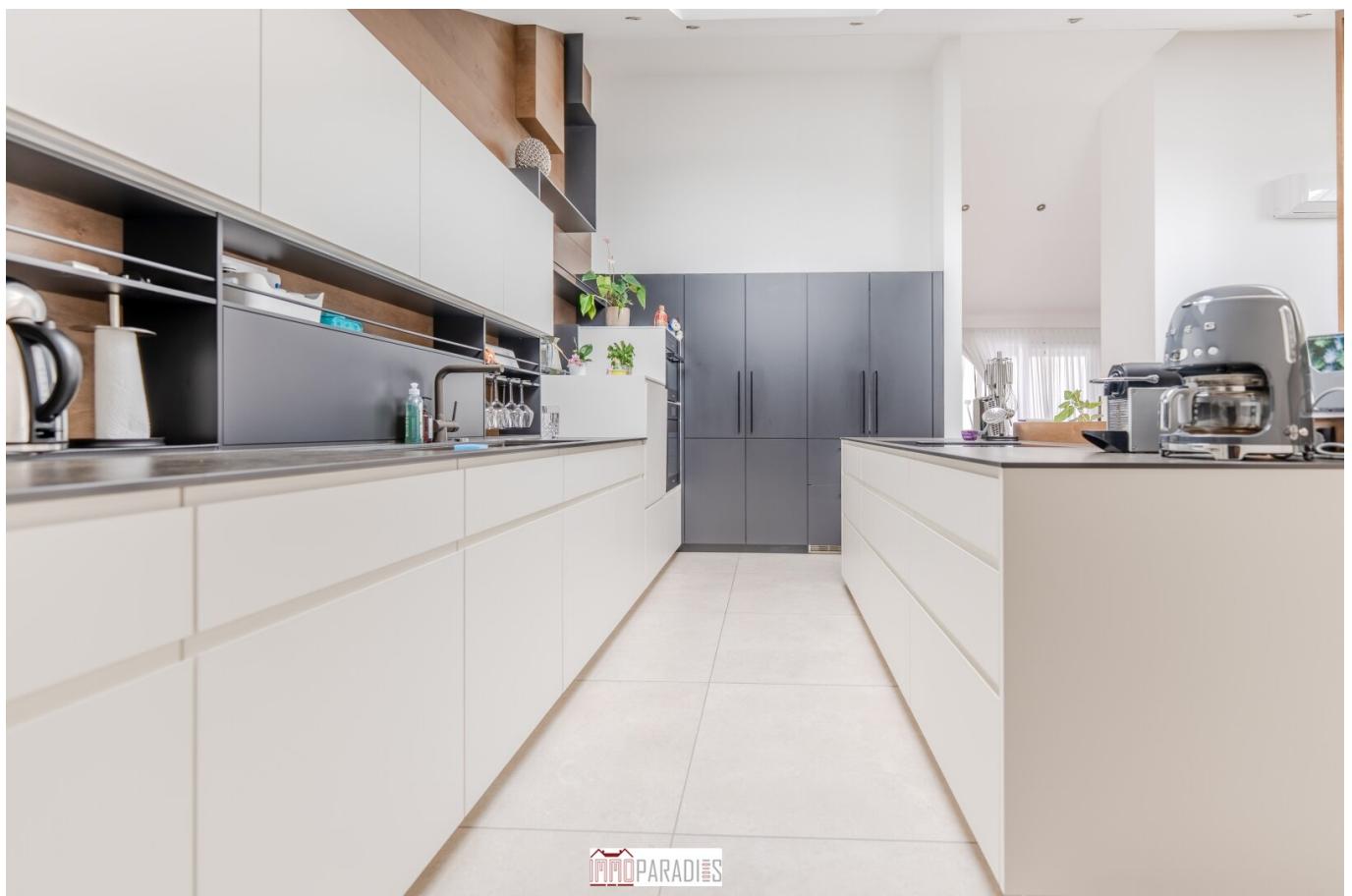
Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

T +43 2252 27 40 40
H +43 676 361 85 24

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



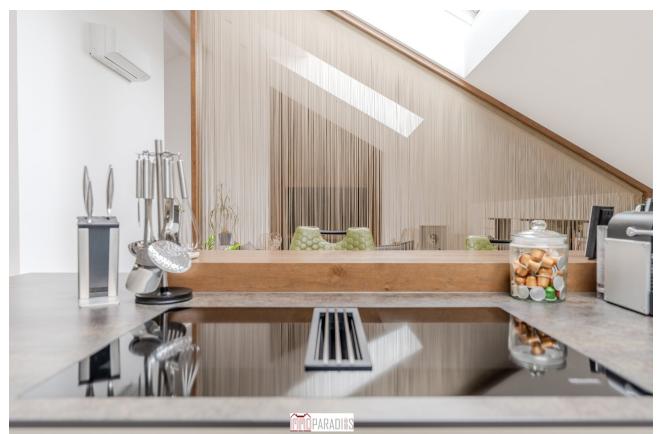




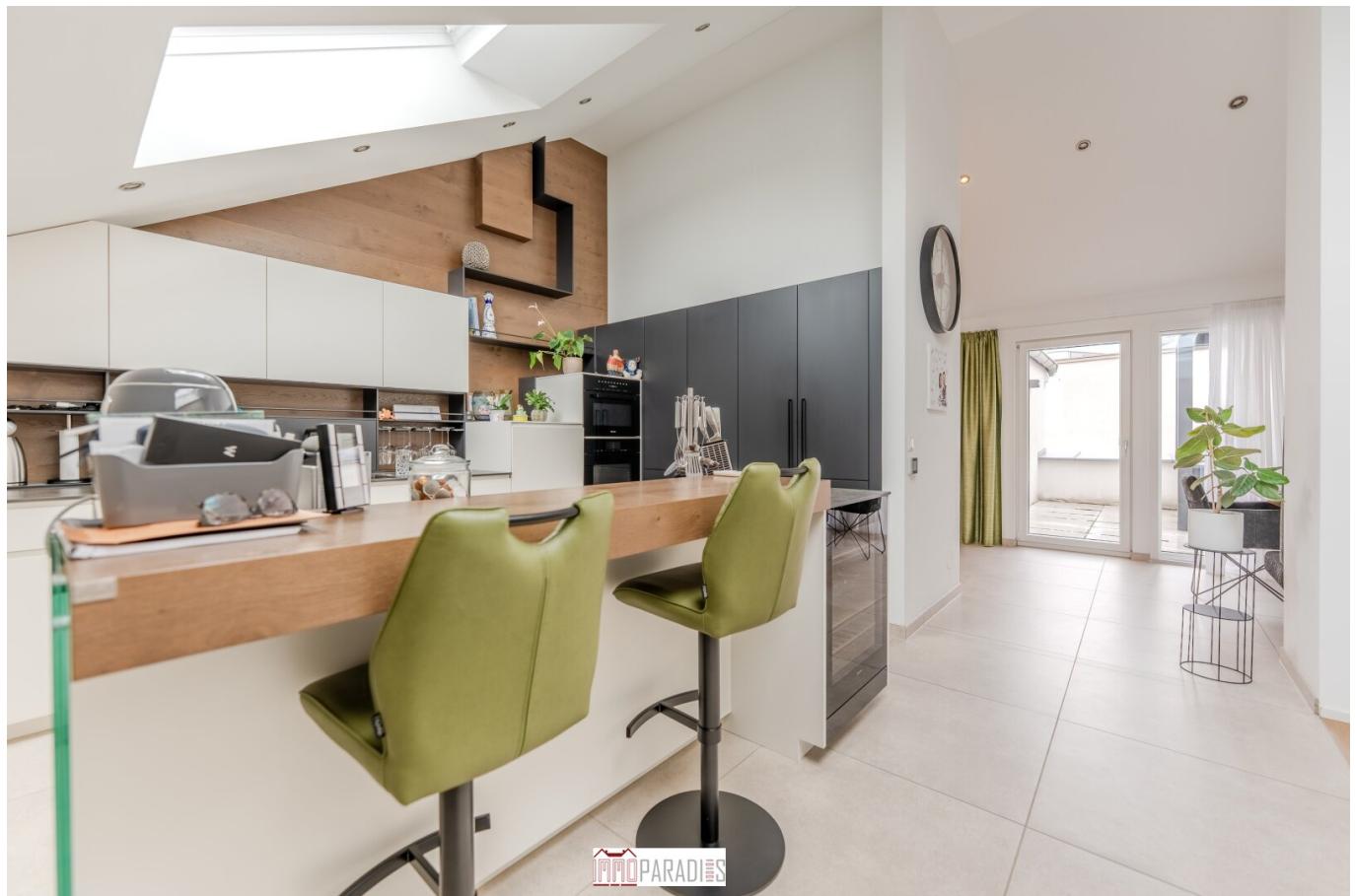
IMMO PARADIES



IMMO PARADIES



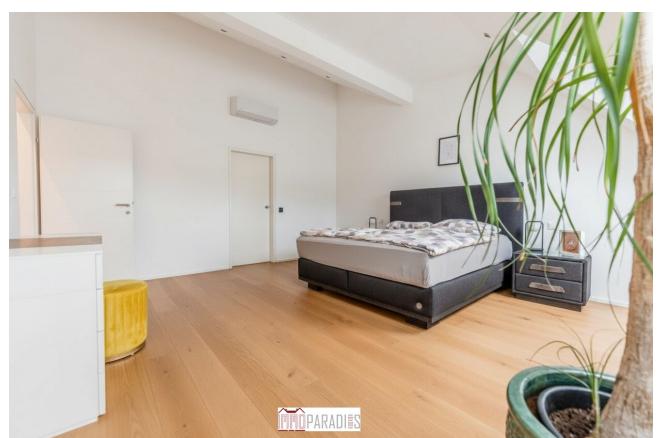
IMMO PARADIES



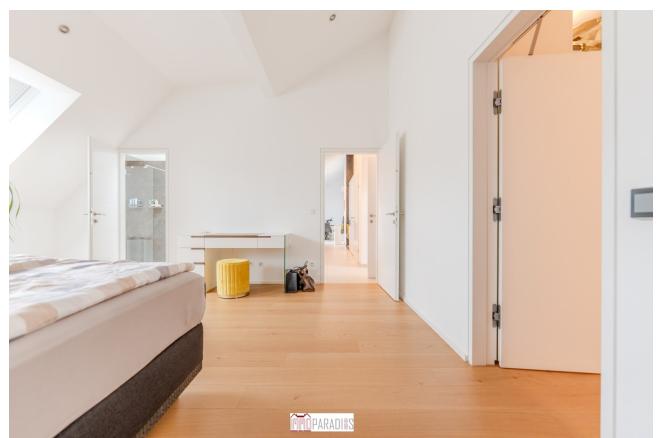
IMMO PARADIES



IMMO PARADIES



IMMO PARADIES





IMMO PARADIES



IMMO PARADIES



IMMO PARADIES



IMMO PARADIES



IMMO PARADIES



IMMO PARADIES



IMMO PARADIES

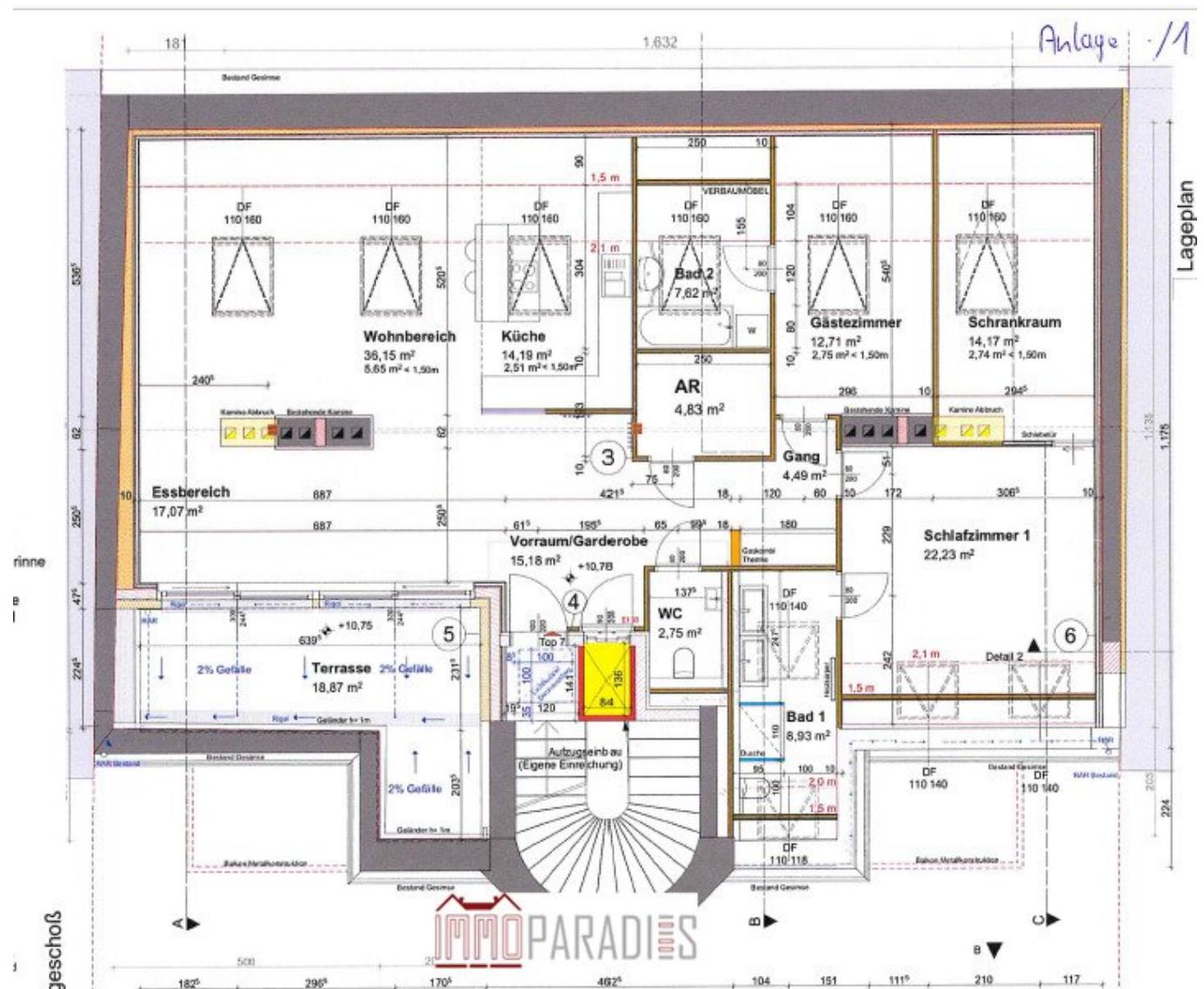


IMMO PARADIES



IMMO PARADIES





Objektbeschreibung

Einzigartiges Penthouse mit Privatsphäre – exklusives Wohnen in Bestlage von Baden

Kurpark, Theater und Altstadt vor der Haustüre

Es gibt Wohnungen, die überzeugen durch Ausstattung. Und es gibt seltene Objekte, die durch ihre Lage, ihre Privatsphäre und ihr Wohngefühl eine eigene Kategorie bilden. Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung am Theaterplatz vereint historischen Altbaucharme mit moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer geschützten Terrasse zu einem Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

Premiumlage am Theaterplatz

Die Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage in Baden, direkt am Theaterplatz. Der Kurpark liegt praktisch vor der Haustüre, das Stadttheater befindet sich vis-à-vis, und die Fußgängerzone sowie das historische Zentrum sind in wenigen Schritten erreichbar. Diese Kombination aus kulturellem Leben, urbaner Infrastruktur und gleichzeitig hoher Wohnqualität zählt zu den begehrtesten Adressen der Stadt.

Gebäude & Wohnkonzept

Im Dachgeschoss eines wunderschönen Altbau wurde im Jahr 2020 diese exklusive Wohnung neu errichtet. Ein Personenlift der Qualitätsmarke KONE bringt Sie komfortabel direkt bis ins Dachgeschoss.

Auf rund 160 m² Grundfläche entfaltet sich ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit vier Zimmern. Der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Designküche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine repräsentative Atmosphäre für Alltag und Gäste gleichermaßen. Klare Raumstrukturen, großzügige Fensterflächen und zahlreiche maßgefertigte Tischlerlösungen sorgen für ein harmonisches Gesamtbild sowie optimalen Stauraum.

Terrasse – geschützte Ruheoase mit absoluter Privatsphäre

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Dachterrasse. Ausgestattet mit einer hochwertigen Pergola mit verstellbaren Lamellen lässt sich die Sonneneinstrahlung individuell regulieren. Ein integrierter elektrischer Volant sorgt zusätzlich für Sicht- und Windschutz.

Durch die uneinsehbare Situierung genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre – ein geschützter Außenbereich über den Dächern von Baden, der vom entspannten Frühstück bis zum stilvollen Abend im Freien vielseitig nutzbar ist.

Ausstattung & Wohnkomfort

Bei der Errichtung wurde besonderer Wert auf Qualität, Komfort und langlebige Materialien gelegt:

- Durchgängige Fußbodenheizung
- Vier Klimageräte für angenehmes Raumklima in sämtlichen Hauptbereichen
- Edle Parkettböden
- Großformatige Designfliesen in den Sanitärräumen
- Hochwertige Einbauküche
- Zahlreiche maßgefertigte Tischlermöbel
- Liftzugang bis ins Dachgeschoss

Die Wohnung wird möbliert verkauft und ermöglicht dadurch einen sofortigen, unkomplizierten Einzug.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die eine repräsentative Stadtwohnung mit Privatsphäre, hochwertiger Ausstattung und absoluter Bestlage in Baden suchen.

Eckdaten

- Penthouse / Dachgeschoßwohnung
- Adresse: Theaterplatz 4, 2500 Baden
- Errichtung Dachgeschoss: 2020
- Wohnfläche: ca. 160 m²
- Zimmer: 4
- Großzügige Dachterrasse mit Pergola
- ca. 19 m² große, uneinsehbare Terrasse mit hoher Privatsphäre
- Lift (KONE) bis ins Dachgeschoss
- Fußbodenheizung
- 4 Klimageräte

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap