

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



**Objektnummer: 637**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung - Penthouse |
| <b>Land:</b>           | Österreich          |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 2500 Baden          |
| <b>Baujahr:</b>        | 2020                |
| <b>Zustand:</b>        | Neuwertig           |
| <b>Möbliert:</b>       | Voll                |
| <b>Alter:</b>          | Altbau              |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 160,32 m²           |
| <b>Zimmer:</b>         | 4                   |
| <b>Bäder:</b>          | 2                   |
| <b>WC:</b>             | 2                   |
| <b>Terrassen:</b>      | 1                   |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 1.149.000,00 €      |
| <b>Betriebskosten:</b> | 425,00 €            |
| <b>USt.:</b>           | 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.









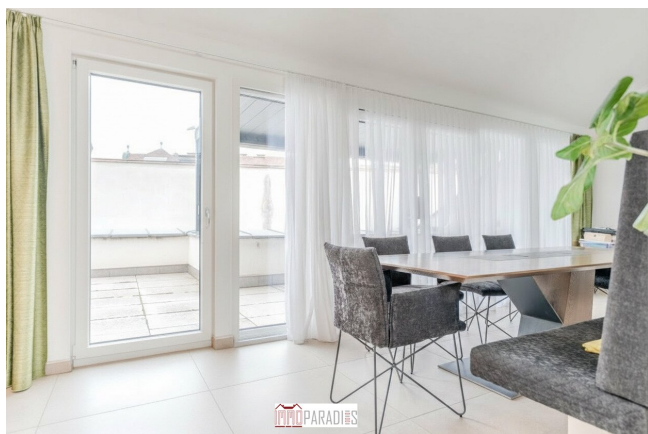












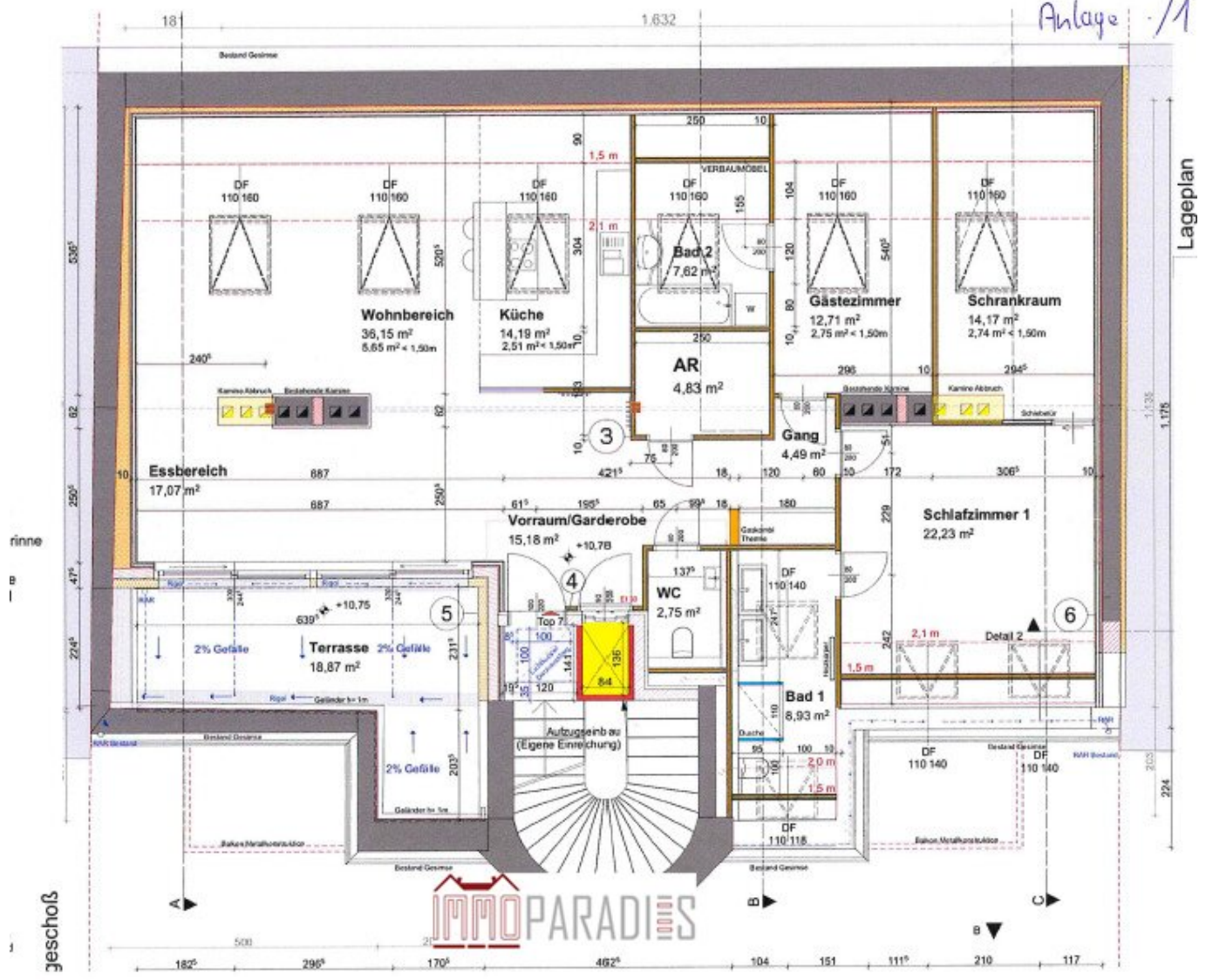








Anlage -/1



## 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 Altbaus wurde im Jahr 2020 diese exklusive Wohnung neu errichtet. Ein Personenlift der Qualitätsmarke KONE bringt Sie komfortabel direkt bis ins Dachgeschoss.

Auf rund 160 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 4**
- **Großzügige Dachterrasse mit Pergola**
- **ca. 19 m<sup>2</sup> 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