

Repräsentatives Anwesen im Wienerwald nahe Baden



Objektnummer: 636

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Siegenfeld
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	309,18 m ²
Nutzfläche:	420,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 131,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

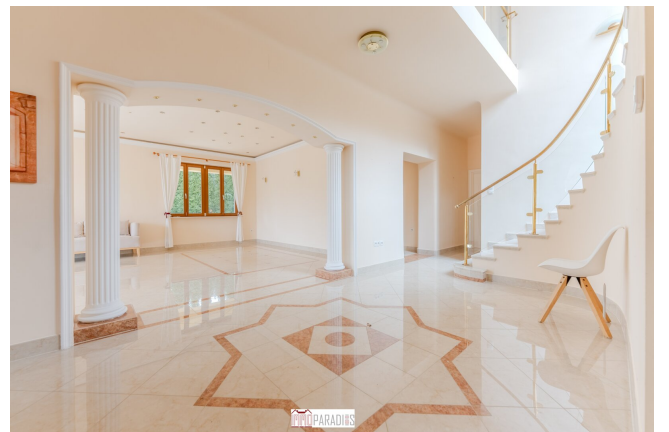
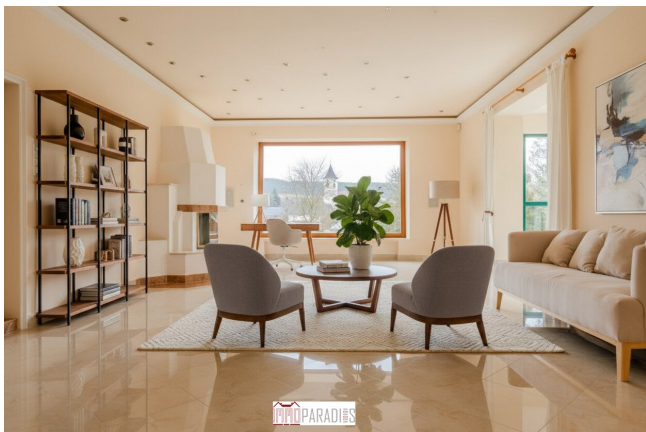


Dieter LÖb

Immoparadies GmbH
Jakobsgasse 11
2410 Hainburg an der Donau















PRO PARADIS



PRO PARADIS



PRO PARADIS







IMMO PARADIS



IMMO PARADIS



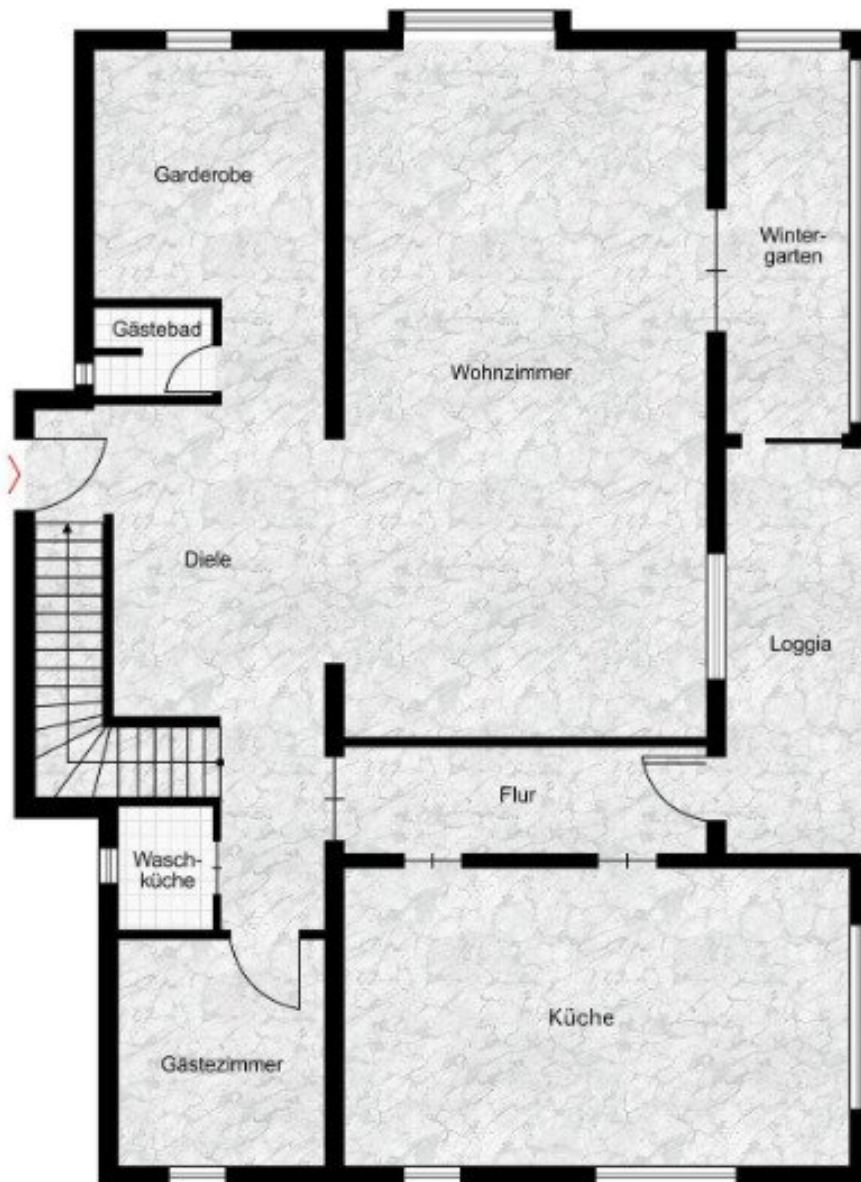
IMMO PARADIS





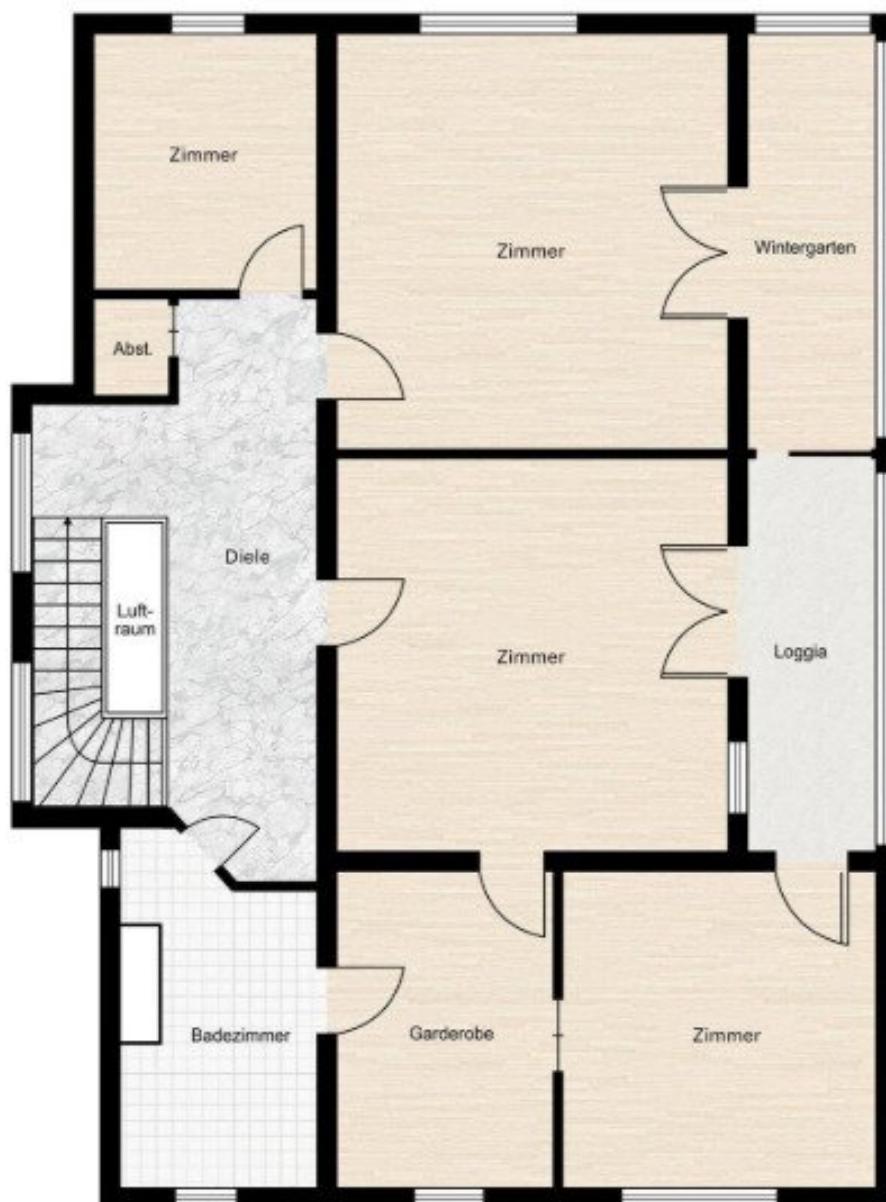


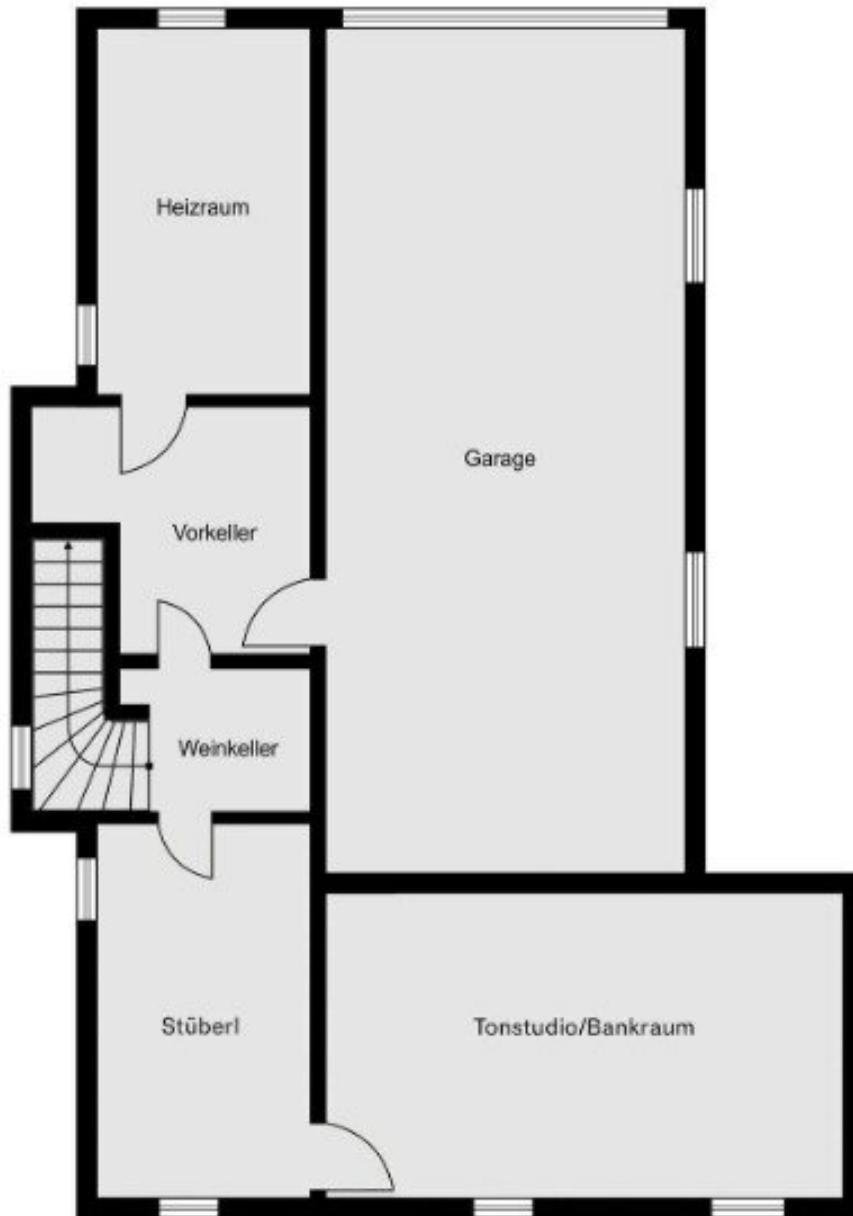




Erdgeschoss

Plan  ne Gewähr





Untergeschoss
Platz **IMMO** PARADIES ohne Gewähr

Objektbeschreibung

Großzügiges Anwesen mit Pool, 300 m² Wohnfläche und 2.149 m² Grundstück

Siegenfeld | Gemeinde Heiligenkreuz | Bezirk Baden

Objektbeschreibung

In absolut ruhiger und naturnaher Lage im Wienerwald präsentiert sich diese außergewöhnlich großzügige Villa als repräsentativer Wohnsitz mit höchstem Komfort, hochwertiger Bauausführung und beeindruckendem Raumgefühl.

Die Liegenschaft vereint klassische Architektur, moderne Technik und außergewöhnliche Dimensionen zu einem Anwesen, das sowohl für anspruchsvolle Familien als auch für repräsentatives Wohnen auf höchstem Niveau ideal geeignet ist.

Mit rund **300 m² Wohnfläche**, verteilt auf **Erdgeschoss und Obergeschoss**, sowie zusätzlichem **Vollkeller**, bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz für Wohnen, Arbeiten und Gäste.

Das beeindruckende Grundstück mit **2.149 m² Fläche** schafft ein seltenes Maß an Privatsphäre, Großzügigkeit und Gestaltungsspielraum und unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie.

Die überdurchschnittliche **Raumhöhe von ca. 2,85 m** sorgt zusätzlich für ein besonders offenes, elegantes Wohngefühl.

Eckdaten

- Wohnfläche ca. **300 m²**
- Grundstück **2.149 m²**
- **8 Zimmer**

- **2 Badezimmer**
- Voll unterkellert
- Garage für **2–3 Fahrzeuge**
- Baujahr 1965
- umfassende Sanierungen **2001–2005 sowie 2018**
- Ziegelmassivbauweise
- Walmdach

Ausstattung & Wohnqualität

Die Innenausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien, repräsentative Gestaltung und großzügige Raumproportionen.

Highlights:

- edle Marmorböden in repräsentativen Bereichen
- hochwertiger Parkettboden in Wohnräumen
- stilvoller Kamin im Wohnbereich
- große Fensterflächen mit herrlichem Ausblick
- moderne Küche mit Kochinsel
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung

Garten, Pool & Außenbereich

Der parkähnliche Garten auf über **2.100 m² Grundstücksfläche** bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Komfort und eignet sich ideal für Familienleben, Entspannung oder repräsentative Empfänge.

Außen-Highlights:

- Außenpool
- Unterwasserbeleuchtung
- Gegenstromanlage
- automatische Gartenbewässerung
- Mähroboter
- eigener Brunnen
- Regenwasserzisterne für Bewässerung
- großzügige Terrassenflächen
- Wasserfall

Technik & Energie

- Luftwärmepumpe als Heizsystem
- massive Ziegelbauweise
- laufend modernisiert
- solide Gebäudesubstanz

Lage – Wienerwald mit perfekter Lebensqualität

Siegenfeld gehört zur Gemeinde Heiligenkreuz im Bezirk Baden und zählt zu den begehrten

Wohnlagen im Wienerwald.

Die Umgebung bietet:

- idyllische Naturlage
- hervorragende Lebensqualität
- Nähe zur Kurstadt Baden (ca. 7 km)
- gute Wien-Anbindung
- ruhige Einfamilienhauslage

Eine perfekte Kombination aus Privatsphäre, Natur und urbaner Erreichbarkeit. Kontaktieren Sie uns und besichtigen Sie mit uns diese traumhafte, repräsentative Villa!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <6.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap