

## Repräsentatives Anwesen mit parkähnlichem Garten und Pool in Baden



**Objektnummer: 311104**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	323,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	1.570.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Stift

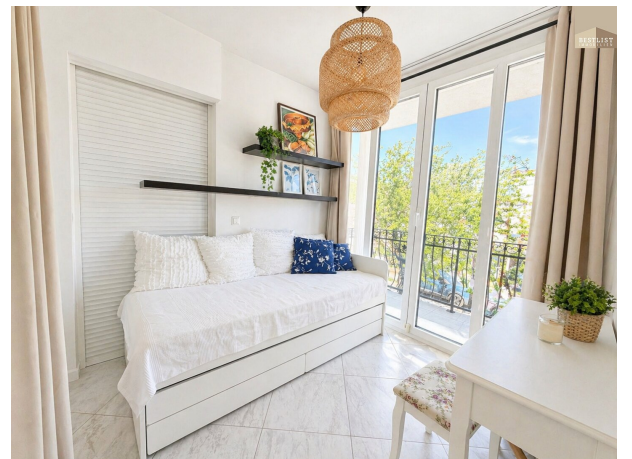
BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden

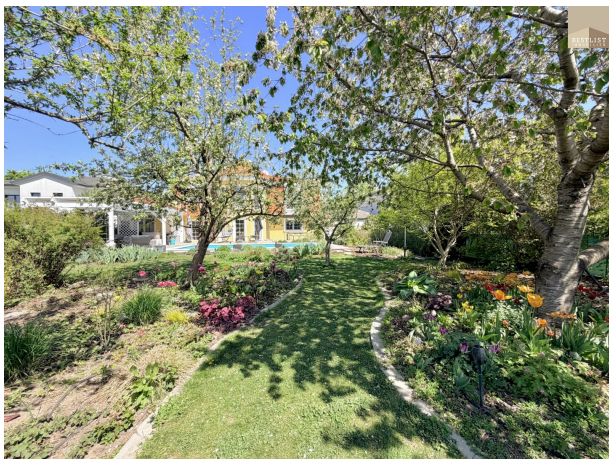
T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 51 44 162













## Objektbeschreibung

Dieses **außergewöhnliche, südseitig ausgerichtete Anwesen** befindet sich in **Baden bei Wien** und ist der Inbegriff von Großzügigkeit, architektonischer Klarheit und einem Außenbereich, der seinesgleichen sucht.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von rund **1.003 m<sup>2</sup>** erstreckt sich eine Wohnfläche von **ca. 323 m<sup>2</sup>**, die weit mehr als nur Raum bietet – sie schafft ein Zuhause, das durchdachten Komfort und anspruchsvolles Wohnen auf höchstem Niveau vereint.

Dieses Haus ist ein Ort, der mit seiner selbstverständlichen Eleganz jeden Tag aufs Neue begeistert.

### Eleganz und Highlights in perfekter Harmonie

- **sehr großzügige vollausgestattete Küche(HAKA) mit separater Speis und direktem Zugang vom Carport setzt neue Maßstäbe**
- **lichtdurchfluteter Wohnbereich beeindruckt mit offener Raumwirkung**
- **vielseitig nutzbare Räume bieten Platz für Homeoffice, Gäste oder persönliche Rückzugsorte**
- **Master Bedroom mit begehbarem Schrankraum, eigenem Büro, luxuriösem Wellnessbad inkl. privater Sauna**
- **der parkähnliche Garten ist eine grüne Oase der Ruhe und Privatsphäre**
- **der Pool mit der weitläufigen Terrasse verwandelt den Außenbereich in einen stilvollen Lebensmittelpunkt**
- **der überdachte Grill- und Sitzbereich schafft eine exklusive Rückzugs- und Genusszone im Freien**

- **Garage, Carport und zusätzliche Stellplätze für eine komfortable und stressfreie Ankunft**

## **Ein Zuhause, das mit jedem Schritt überzeugt**

Der **großzügige Eingangsbereich** empfängt Sie mit Ruhe und Klarheit – hier beginnt das Gefühl von Ankommen und Wohlfühlen.

Im Erdgeschoss entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Weite und Eleganz vereint.

Im Herzen des Hauses liegt die **großzügige, hochwertig ausgestattete Küche** mit separater **Speis** – inklusive **zwei Geschirrspülern, Teppanyaki-Grill, Dampfgarer, Backrohr, Mikrowelle** und **Kühlschrank** – die Alltag und Geselligkeit perfekt verbindet.

Der direkte Zugang vom Carport zur Speis erleichtert den Alltag spürbar.

Der Wohnbereich besticht durch seine Lichtdurchflutung, Großzügigkeit und klare Linienführung – ein Raum, der sowohl Ruhe als auch repräsentative Momente ermöglicht.

Von hier aus führen fließend die Zugänge zur **Terrasse**, zu einem **Gästezimmer** mit **eigenem Bad**, zum großen **Kaminzimmer** sowie zur **Garage**. Ein **stilvoll gestaltetes Gäste-WC** sowie ein **separat nutzbares Zimmer** vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Die wunderschöne offene Stiege führt in das **Obergeschoss**, wo **drei Schlafzimmer** und **zwei Badezimmer** auf Sie warten.

Der **Master Bedroom** setzt Maßstäbe: Über den **begehbaren Schrankraum** gelangen Sie in ein **separates Büro** und ein luxuriös ausgestattetes **Wellnesbad** mit **Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, Dusche** und **privater Sauna** – ein Wellnessbereich, der keine Wünsche offenlässt. Ein direkter Zugang zum **Waschraum** mit **Waschmaschinen-** und **Trockneranschluss** rundet das durchdachte Raumkonzept ab. Die ehemals offene **Loggia** wurde geschlossen und harmonisch in den **Wohnraum integriert**, was zusätzlichen Komfort und Nutzwert schafft

## **Außenbereich – ein Refugium für alle Sinne**

Die **großzügige Terrasse**, der schimmernde **Pool** (mit automatischer Dosierung) sowie die **elegante Pergola** mit **Grill-** und **Essbereich** schaffen eine Atmosphäre, die an **exklusive Urlaubsorte** erinnert.

Der **parkähnliche Garten** bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und Weite – ein Ort, an dem man das Leben in vollen Zügen genießen kann.

Das **Gartenhaus** ergänzt das Ensemble mit praktischer Funktionalität und stilvoller Eleganz.

## **Lage und Infrastruktur**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten** sowie **medizinische Versorgung** sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Über die **A2** sowie **öffentliche Verkehrsmittel** gelangen Sie rasch nach **Wien** und in die umliegenden Regionen.

Die Nähe zur **Badener Innenstadt** sowie zum **Wienerwald** bietet zudem ein vielfältiges **Freizeit- und Erholungsangebot**.

Der Energieausweis befindet sich gerade in Erstellung und wird in kürze nachgereicht.

## **Fazit – für Menschen mit Anspruch**

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die Großzügigkeit als Selbstverständlichkeit leben, Qualität erkennen und ein Zuhause suchen, das Komfort und Beständigkeit auf höchstem Niveau vereint.

Ein Zuhause, das nicht nur heute begeistert, sondern auch morgen und übermorgen.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese seltene Gelegenheit.**

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 <1.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap