Anwesen am Mitterberg – Prachtvolle Liegenschaft mit 2 Einfamilienhäusern

Objektnummer: 960/74914

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	414,00 m²
Nutzfläche:	402,00 m²
Zimmer:	8
Heizwärmebedarf:	C 71,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,25
Kaufpreis:	3.450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Karl Fröschl

s REAL - Mödling
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26340
H +43 664 88544117

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

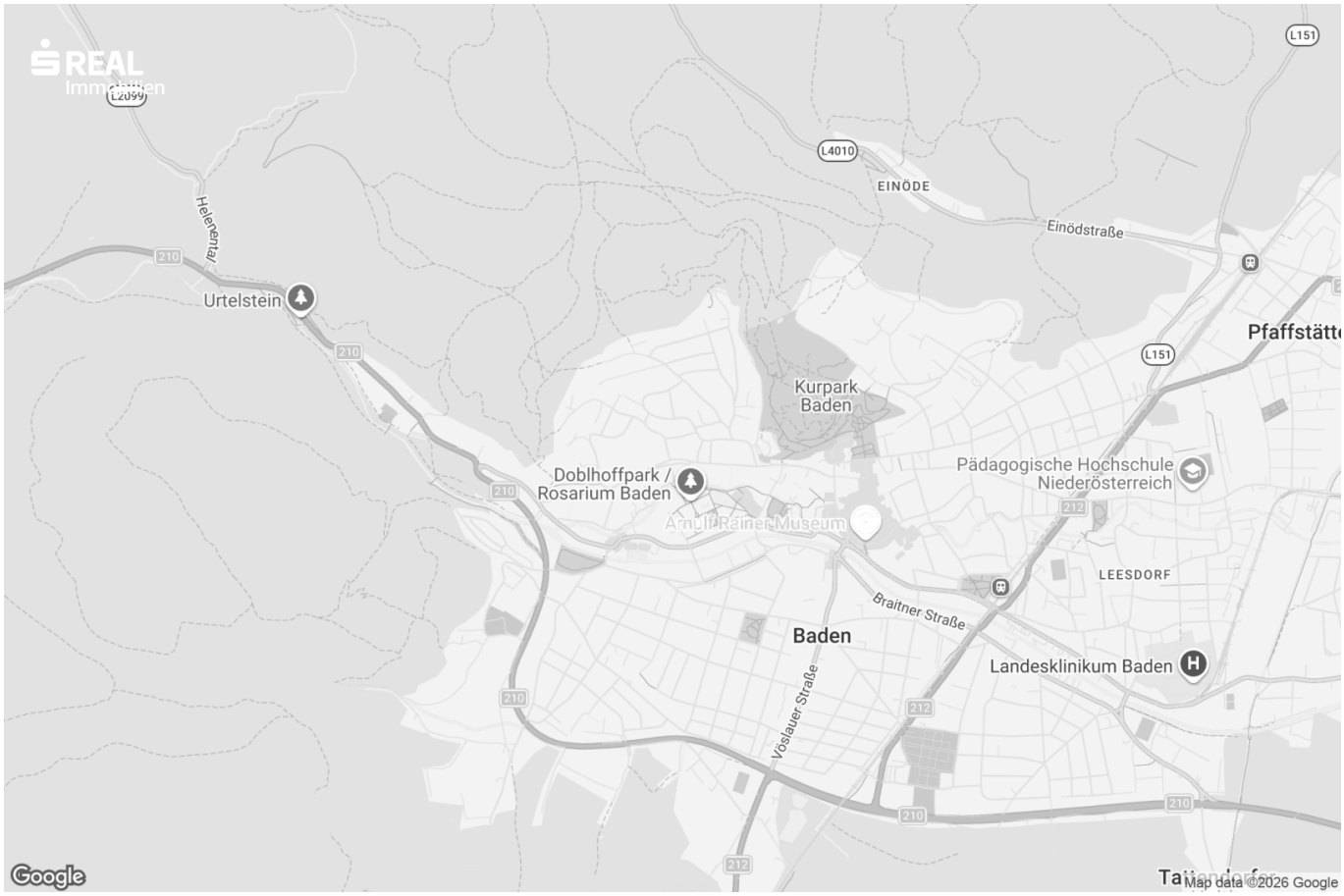
REAL
Immobilien

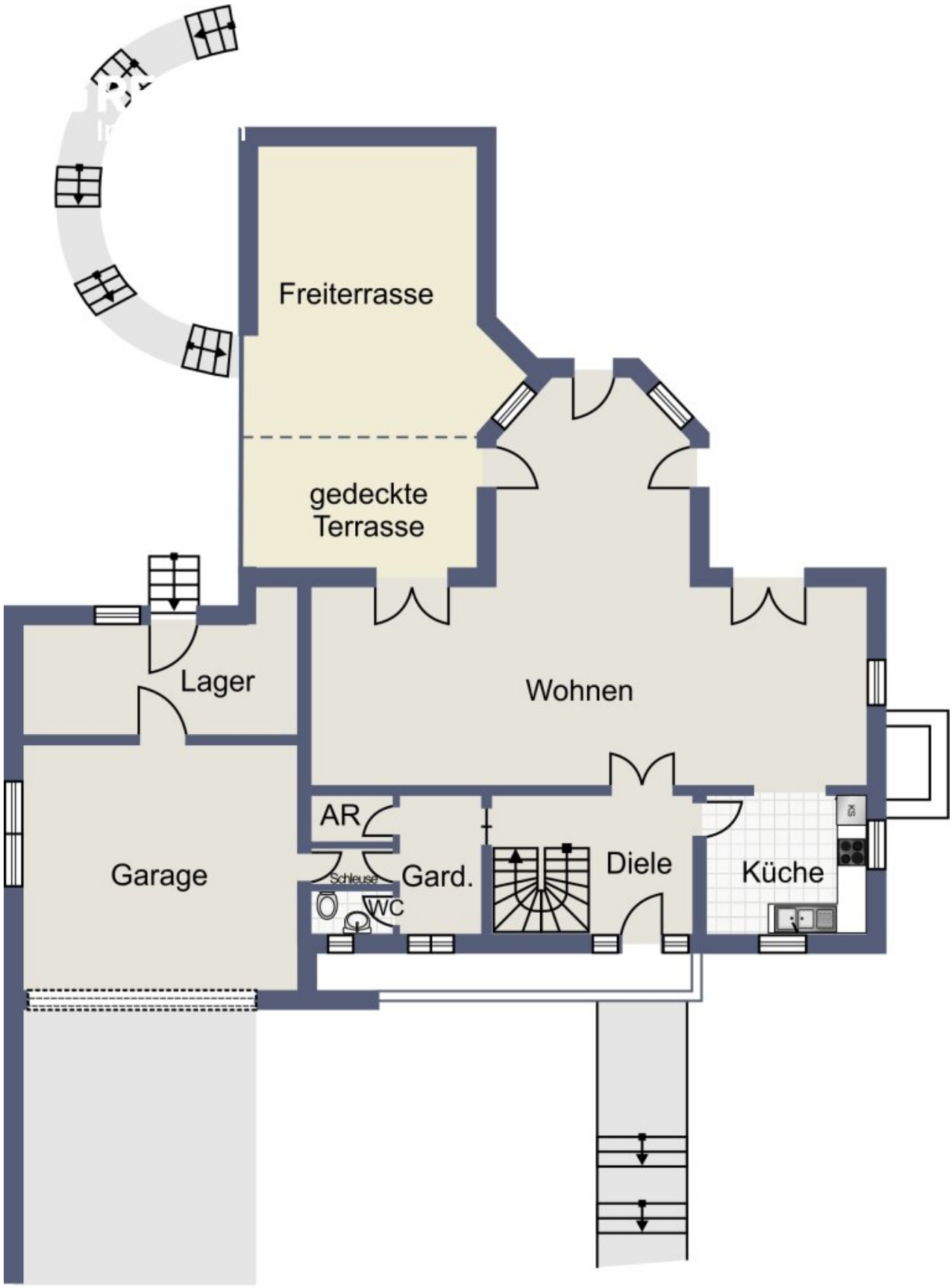
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

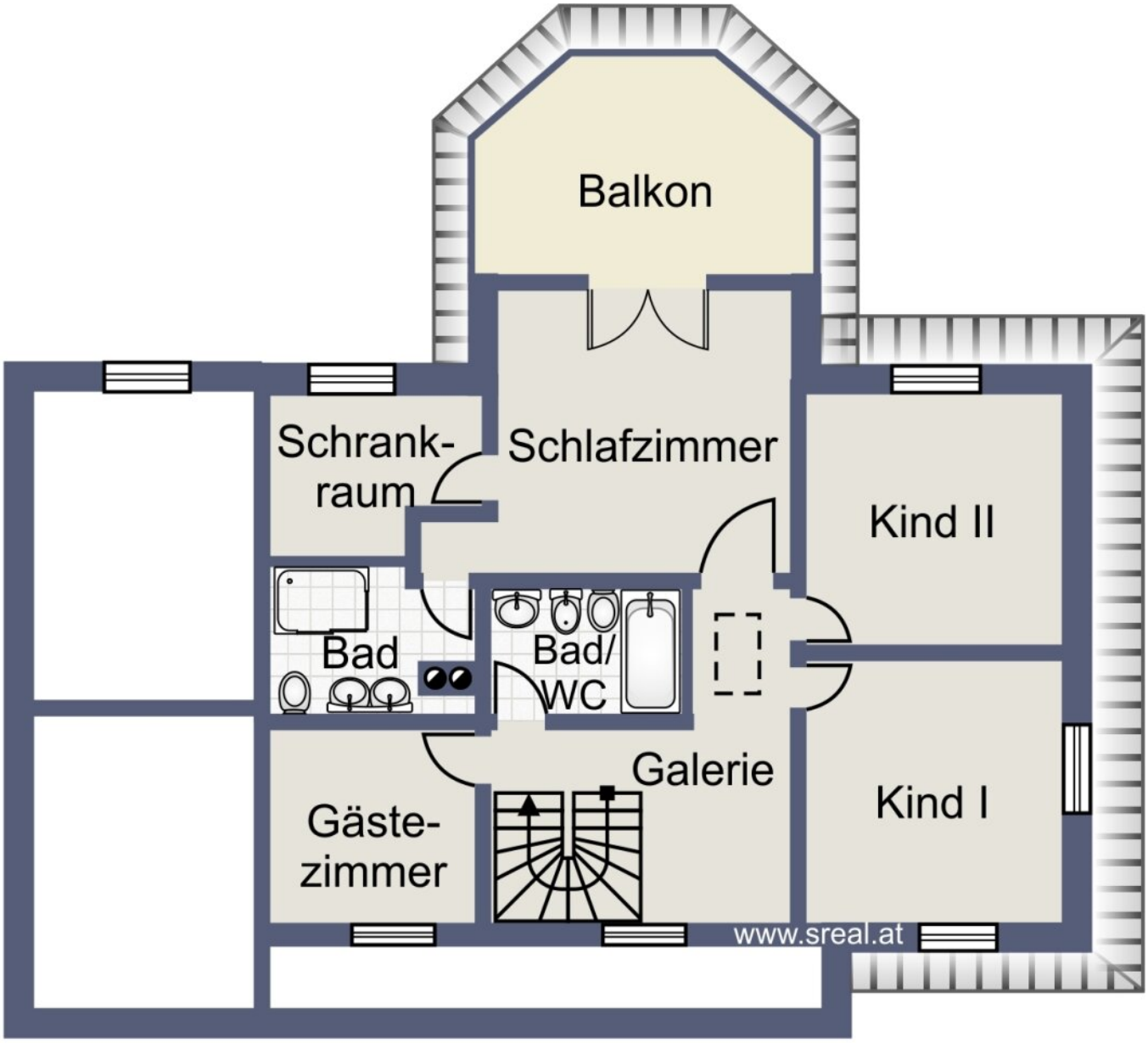
REAL
Immobilien

Rosental
REAL
Immobilien
L2099
Helenental
210
Urtelstein
L4010
EINÖDE
Einödstraße
L151
Pfaffstä
Kurpark
Baden
Doblhoffpark /
Rosarium Baden
Arnulf Rainer Museum
Pädagogische Hochschule
Niederösterreich
212
LEESDORF
Braitner Straße
Baden
Landesklinikum Baden
Vöslauer Straße
Google
Map data ©2026 Imagery ©2026 Airbus, CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies

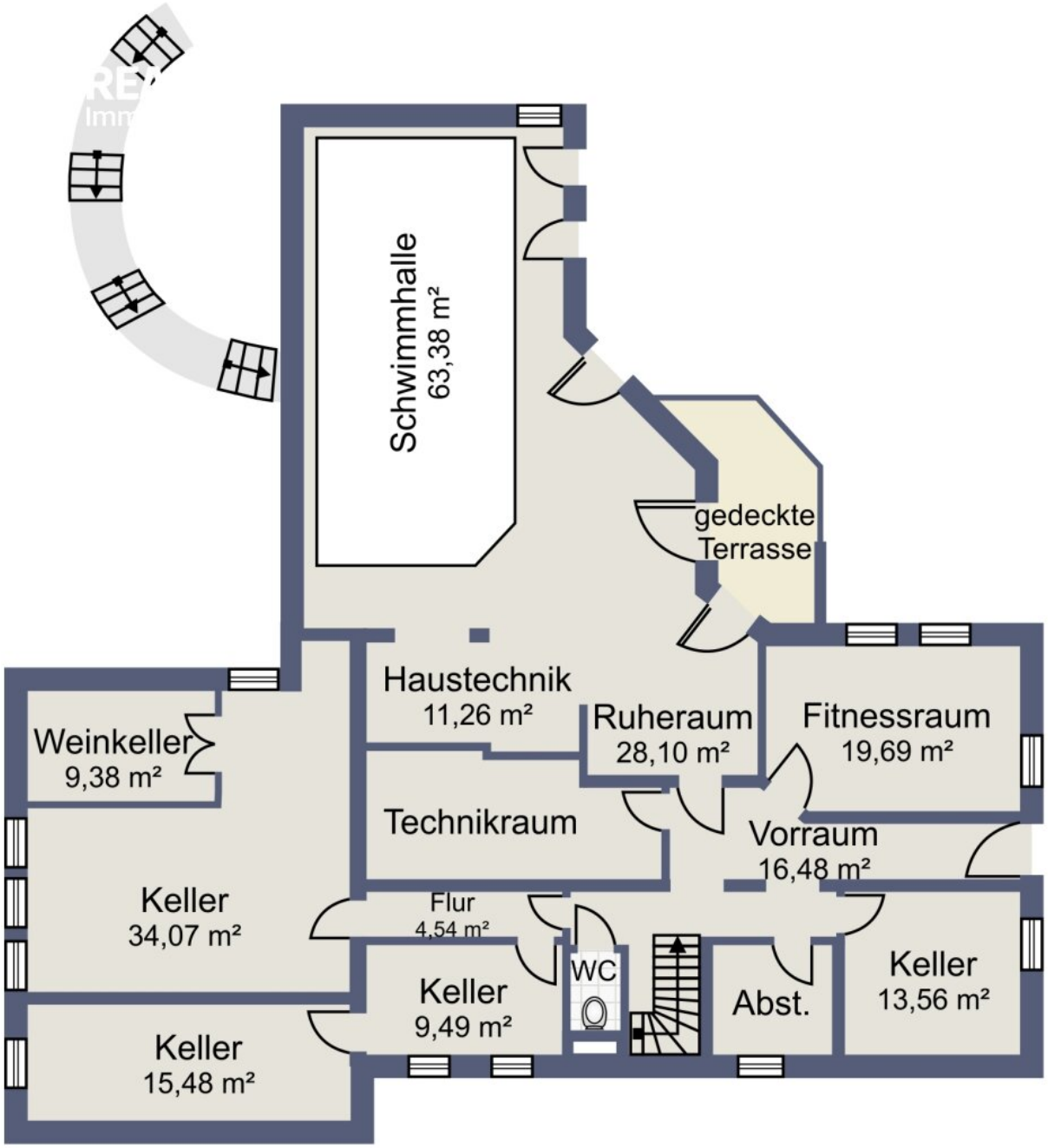

REAL
Immobilien
L2094
L4010
EINÖDE
Einödstraße
L151
Helenental
210
Urtelstein
Pfaffstätt
Kurpark
Baden
Pädagogische Hochschule
Niederösterreich
Doblhoffpark /
Rosarium Baden
Arnulf Rainer Museum
212
LEESDORF
Braitner Straße
Baden
Landesklinikum Baden
Vöslauer Straße
Google
Map data ©2026 Google



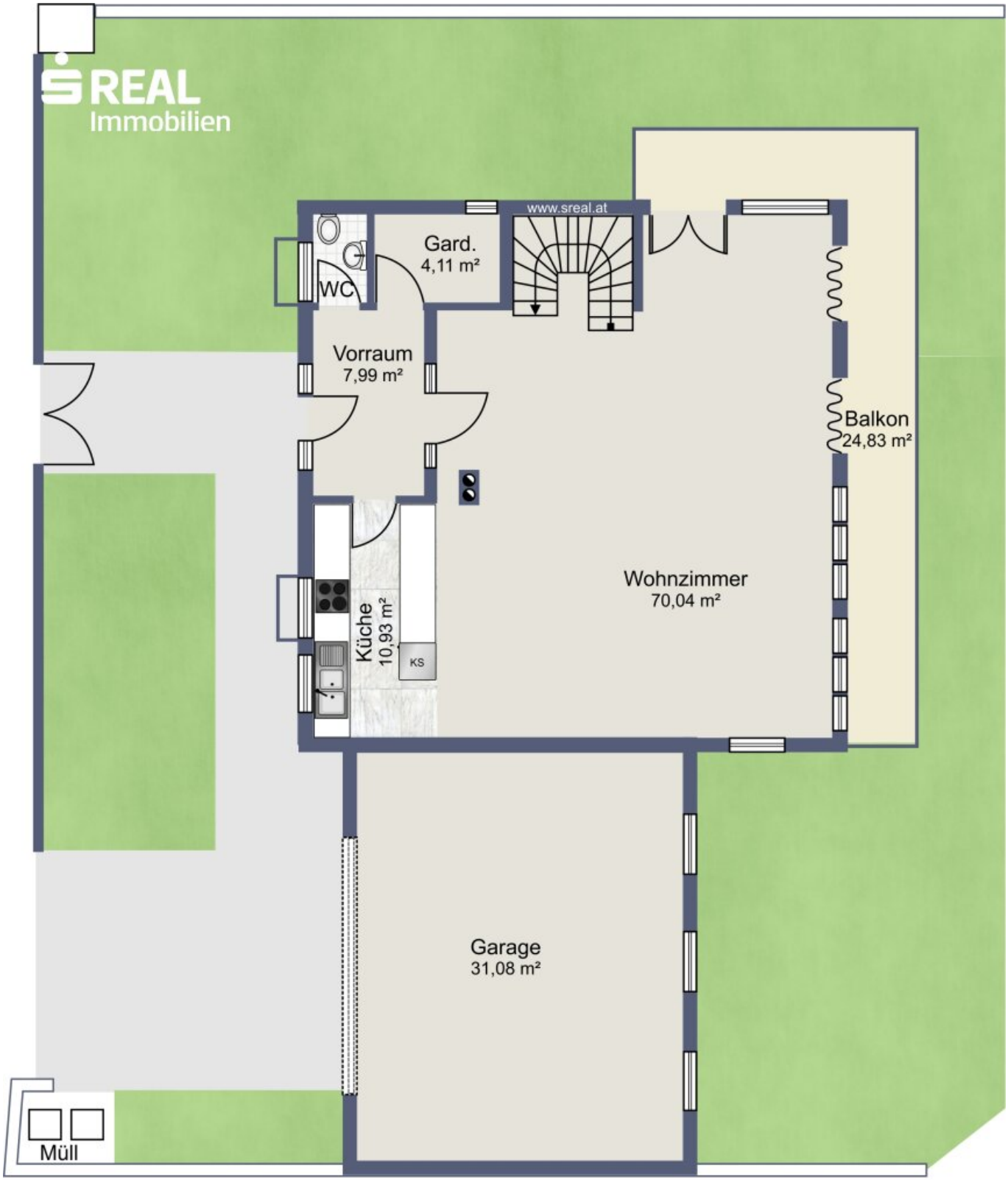
Skizze Erdgeschoss



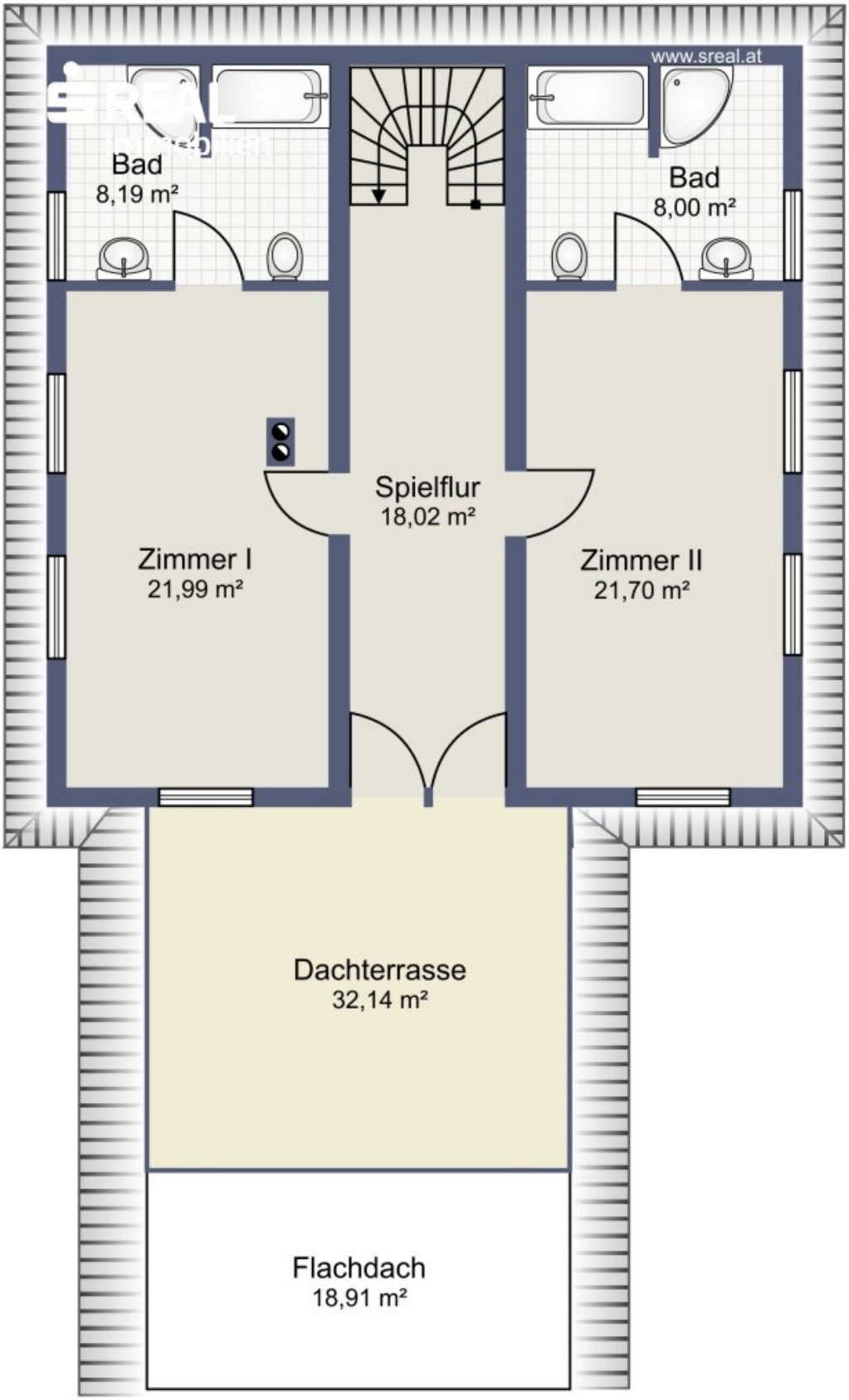
Skizze Dachgeschoss



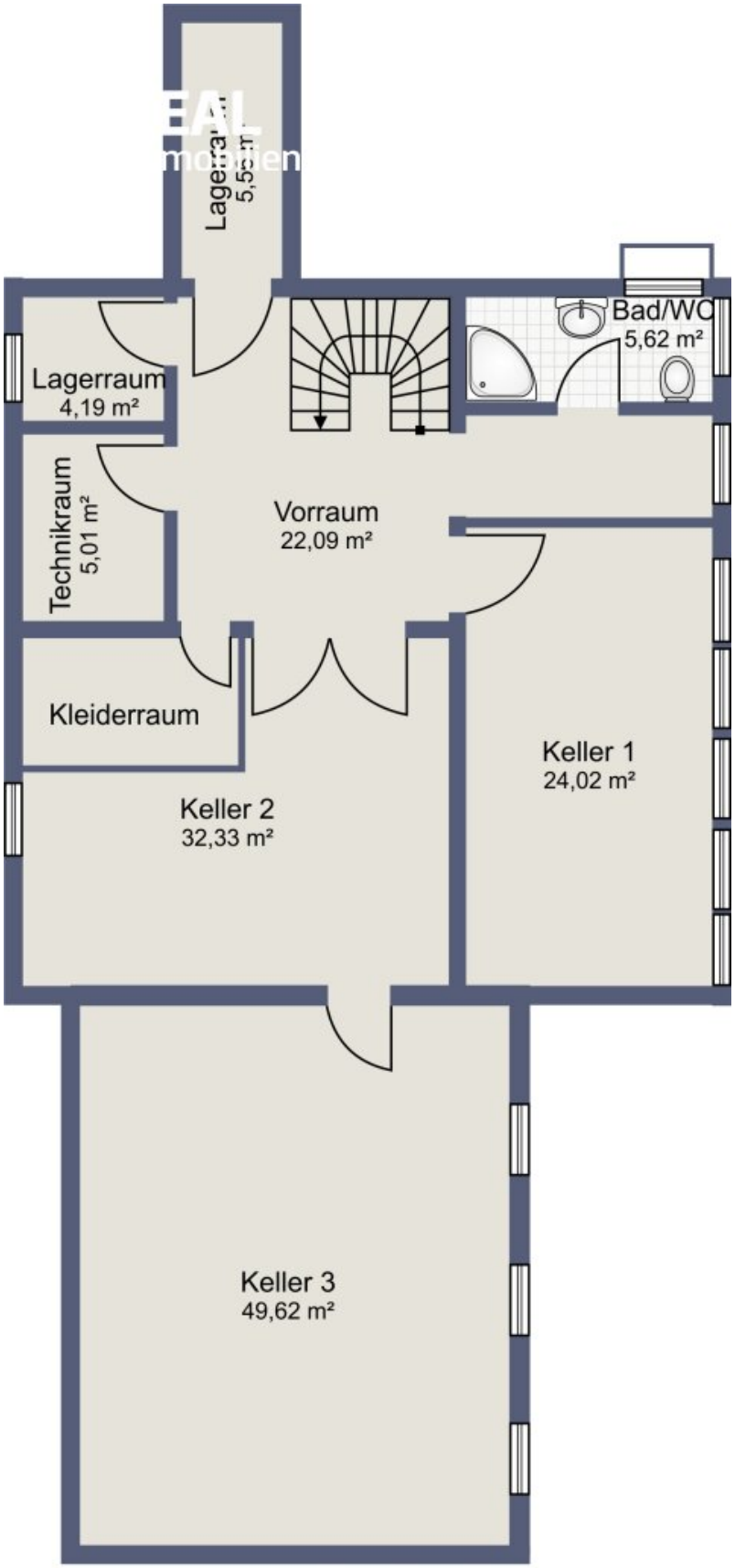
Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

MITTERBERG · BADEN BEI WIEN

Eine private Residenz für Menschen mit Sinn für das Außergewöhnliche

Zwei Häuser. Ein außergewöhnliches Anwesen. Eine der begehrtesten Lagen Badens.

Es gibt Immobilien, die großzügig sind.

Es gibt Immobilien, die besonders gelegen sind.

Und es gibt Liegenschaften, die durch ihre **Gesamtheit** eine Qualität erreichen, die nur selten am Markt zu finden ist.

Dieses Anwesen am Mitterberg gehört zur letzten Kategorie.

In einer der exklusivsten Wohnlagen von Baden bei Wien verbindet sich hier **absolute Privatsphäre mit urbaner Nähe, großzügige Architektur mit gewachsenem Grün und repräsentatives Wohnen mit persönlichem Rückzug**.

Auf rund **2.345 m² Grundstücksfläche** stehen zwei hochwertig errichtete Einfamilienhäuser, die über einen Verbindungsgang miteinander verbunden sind.

Ein Ensemble mit außergewöhnlicher Großzügigkeit und vielfältigen Möglichkeiten – geschaffen für Menschen, die das Besondere nicht nur suchen, sondern zu schätzen wissen.

PRIVAT. GRÜN. EXKLUSIV.

Der Mitterberg zählt zu den bevorzugten Wohnadressen von Baden.

Hier prägen elegante Einfamilienhäuser, gewachsene Gärten und viel Grün das Umfeld. Die ruhige Atmosphäre vermittelt ein Gefühl von Rückzug und Privatsphäre – und dennoch liegt das Zentrum von Baden nur wenige Minuten entfernt.

Genau diese Verbindung macht die Lage so besonders.

Während der eigene Garten mit altem Baumbestand und dichter Bepflanzung einen geschützten privaten Rahmen schafft, sind **Altstadt, Kurpark, Römertherme, Casino, Gastronomie und kulturelle Einrichtungen** schnell erreichbar.

Das Leben am Mitterberg bedeutet daher nicht, sich zwischen Stadt und Natur entscheiden zu müssen.

Man besitzt beides.

EIN ANWESEN MIT CHARAKTER

Das rund **2.345 m² große Grundstück** öffnet sich südostseitig und bietet einen großzügigen Garten mit gewachsenem Altbaumbestand.

Die vorhandene Bepflanzung sorgt für eine weitgehende Uneinsehbarkeit und schafft jene private Atmosphäre, die bei exklusiven Liegenschaften von besonderem Wert ist.

Von verschiedenen Bereichen des Anwesens eröffnet sich der Blick über Baden und die grüne Umgebung.

Die Architektur der beiden Häuser fügt sich dabei selbstverständlich in die ruhige Wohnlage ein.

Es entsteht ein Ort, an dem man sich zurückziehen kann – ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen.

HAUS NR. 3

Großzügigkeit, Eleganz und privater Wellnessbereich

Das im Jahr **2001 fertiggestellte Haus Nr. 3** bildet den großzügigen Mittelpunkt des Anwesens.

Rund **240 m² Wohnnutzfläche** und etwa **257 m² Nebenflächen** bieten außergewöhnlich viel Raum für individuelles Wohnen.

Schon der rund **90 m² große Wohnbereich** vermittelt Großzügigkeit. Küche, Essbereich und Wohnzimmer gehen offen ineinander über und schaffen einen repräsentativen Lebensmittelpunkt.

Der Kamin verleiht dem Wohnraum Atmosphäre und Charakter.

Von hier öffnet sich der Blick unmittelbar auf die gedeckte Terrasse und die Freiterrasse – der ideale Übergang zwischen großzügigem Innenraum und privatem Garten.

Die private Rückzugsebene

Im Obergeschoss stehen vier weitere Zimmer zur Verfügung.

Zwei großzügige Bäder, ein Schrankraum sowie das Hauptschlafzimmer mit eigenem Badezimmer und Schrankraum ergänzen die private Wohnebene.

Der Zugang zum Balkon erweitert den persönlichen Rückzugsbereich um einen weiteren besonderen Außenraum.

Wellness im eigenen Zuhause

Das eigentliche Highlight offenbart sich im Kellergeschoss.

Eine private **Schwimmhalle mit Sauna und Jacuzzi** schafft einen Wellnessbereich, der unabhängig von öffentlichen Einrichtungen jederzeit zur Verfügung steht.

Direkte Ausgänge führen auf die überdachte Terrasse und in den Garten.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein helles Arbeitszimmer, einen Freizeitraum mit Barbereich, einen voll ausgestatteten Weinkeller sowie weitere Lager- und Technikräume.

Zwei Garagenplätze und ein rückwärtiger Lagerraum vervollständigen das Angebot.

Haus Nr. 3 ist ein Zuhause für Menschen, die großzügiges Wohnen nicht nur als Frage der Quadratmeter, sondern als Frage der Lebensqualität verstehen.

HAUS NR. 5

Eigenständigkeit mit großzügigem Wohngefühl

Das im Jahr **2004 fertiggestellte Haus Nr. 5** ergänzt das Anwesen um einen eigenständigen Wohnbereich mit rund **174 m² Wohnnutzfläche** und etwa **145 m² Nebenflächen**.

Der rund **76 m² große Wohnbereich** verbindet Küche, Essbereich und Wohnzimmer zu einem hellen und großzügigen Lebensraum.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, die jeweils über ein eigenes großzügiges Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Bidet und WC verfügen.

Besonders reizvoll ist die rund **32 m² große Terrasse**, die direkt vom Flur des Obergeschosses erreichbar ist.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Möglichkeiten: Ein rund **50 m² großer Fitnessraum**, ein weiteres Zimmer mit rund 32 m², Lager- und Technikräume sowie ein zusätzliches Badezimmer schaffen Raum für individuelle Nutzungskonzepte.

Auch hier stehen **zwei Garagenplätze** zur Verfügung.

ZWEI HÄUSER.

Unzählige Möglichkeiten.

Die Besonderheit dieses Anwesens liegt nicht allein in seiner Größe.

Es ist die **Kombination aus zwei eigenständigen Häusern**, die diese Liegenschaft so außergewöhnlich macht.

Das Ensemble eröffnet Möglichkeiten, die ein klassisches Einfamilienhaus nicht bieten kann.

Denkbar sind unter anderem:

Der großzügige Familiensitz

Ein repräsentatives Zuhause mit zusätzlichen privaten Bereichen für Kinder, Gäste oder Familienmitglieder.

Das Mehrgenerationenanwesen

Zwei eigenständige Wohnbereiche ermöglichen Nähe und gleichzeitig persönliche Privatsphäre.

Wohnen und Arbeiten

Ein Haus kann vollständig privat genutzt werden, während das zweite Haus Raum für Büro, Atelier, Praxis oder eine andere individuelle Nutzung bietet.

Privater Hauptwohnsitz mit separatem Gästebereich

Für Eigentümer, die regelmäßig Familie, Freunde oder internationale Gäste empfangen und dabei Wert auf Privatsphäre legen.

Der vorhandene Verbindungsgang schafft dabei eine besondere Verbindung zwischen beiden Häusern.

BADEN BEI WIEN

Wo Tradition auf Lebensqualität trifft

Baden ist mehr als eine Stadt vor den Toren Wiens.

Die historische Kurstadt verbindet **Architektur, Kultur, Natur, Gastronomie und Erholung** auf außergewöhnliche Weise.

Die prachtvollen Parkanlagen, das historische Stadtbild und die traditionsreiche Kurkultur

prägen das Stadtbild ebenso wie die zahlreichen Restaurants, Cafés und Heurigen.

Mit der Aufnahme in die UNESCO-Welterbestätte **„Great Spa Towns of Europe“ im Jahr 2021** wurde die besondere historische Bedeutung Badens auch international gewürdigt.

Der Kurpark, die Römertherme, das Casino und die Fußgängerzone liegen in unmittelbarer Nähe.

Gleichzeitig beginnt rund um Baden eine Landschaft, die zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung einlädt.

Und Wien ist dank der guten Verkehrsanbindung ebenfalls rasch erreichbar.

DIE QUALITÄT DER LAGE

Eine Immobilie kann verändert werden.

Man kann Räume neu gestalten, Bäder modernisieren oder einen Garten neu anlegen.

Eine außergewöhnliche Lage hingegen lässt sich nicht schaffen.

Der Mitterberg gehört zu jenen Wohnlagen, deren Wert gerade in der Kombination aus Ruhe, Grün, Privatsphäre und Nähe zum Stadtzentrum liegt.

Diese Liegenschaft bietet genau diese seltene Kombination.

EIN PRIVATES REFUGIUM

Mitten in Baden – und doch ganz für sich.

Am Morgen den Garten betreten.

Den Blick über Baden genießen.

Nach einem Tag in der Stadt in die Ruhe des eigenen Grundstücks zurückkehren.

Am Abend Zeit mit Familie und Freunden verbringen.

Und später den privaten Wellnessbereich nutzen, ohne das eigene Zuhause verlassen zu müssen.

Dieses Anwesen ist nicht einfach eine Ansammlung großzügiger Räume.

Es ist ein **privater Lebensraum mit außergewöhnlichen Möglichkeiten**.

Ein Ort für Menschen, die Wert auf Raum, Diskretion und Individualität legen.

Ein Zuhause, das ebenso repräsentativ wie privat sein kann.

DIE BESONDERE KONSTELLATION DER LIEGENSCHAFT

Zwischen den Häusern besteht derzeit ein Verbindungsgang mit einer Fläche von rund **42 m²**, der über das Kellergeschoss erreichbar ist.

DIE WESENTLICHEN DATEN

Grundstück

ca. 2.345 m²

Haus Nr. 3

ca. 240 m² Wohnnutzfläche

ca. 257 m² Nebenflächen

Baujahr 2001

Schwimmhalle · Sauna · Jacuzzi · Weinkeller · Barbereich

2 Garagenplätze

Haus Nr. 5

ca. 174 m² Wohnnutzfläche

ca. 145 m² Nebenflächen

Baujahr 2004

Fitnessraum · Terrasse ca. 32 m²

2 Garagenplätze

Verbindungsgang

ca. 42 m²

Ausstattung

Gasheizung · Fußbodenheizung

EINMALIGE GELEGENHEIT IN BADEN

Eine außergewöhnliche Lage.

Ein großzügiges Grundstück.

Zwei Häuser.

Privater Wellnessbereich.

Viel Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Und vor allem:

die seltene Möglichkeit, ein Anwesen dieser Größenordnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Badens zu besitzen.

Für jene, die nicht einfach ein Haus suchen, sondern einen **Ort von bleibendem Wert und besonderer Lebensqualität**.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses außergewöhnliche Anwesen persönlich kennenzulernen.

Rechtliche Hinweise

Die Angaben in diesem Exposé basieren auf den Informationen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die jeweils zugrunde liegenden rechtlichen, technischen und grundbücherlichen Unterlagen.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <2.000m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.