Anwesen am Mitterberg – Prachtvolle Liegenschaft in Ruhelage

Objektnummer: 960/75279

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	1.450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Karl Fröschl

s REAL - Mödling
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

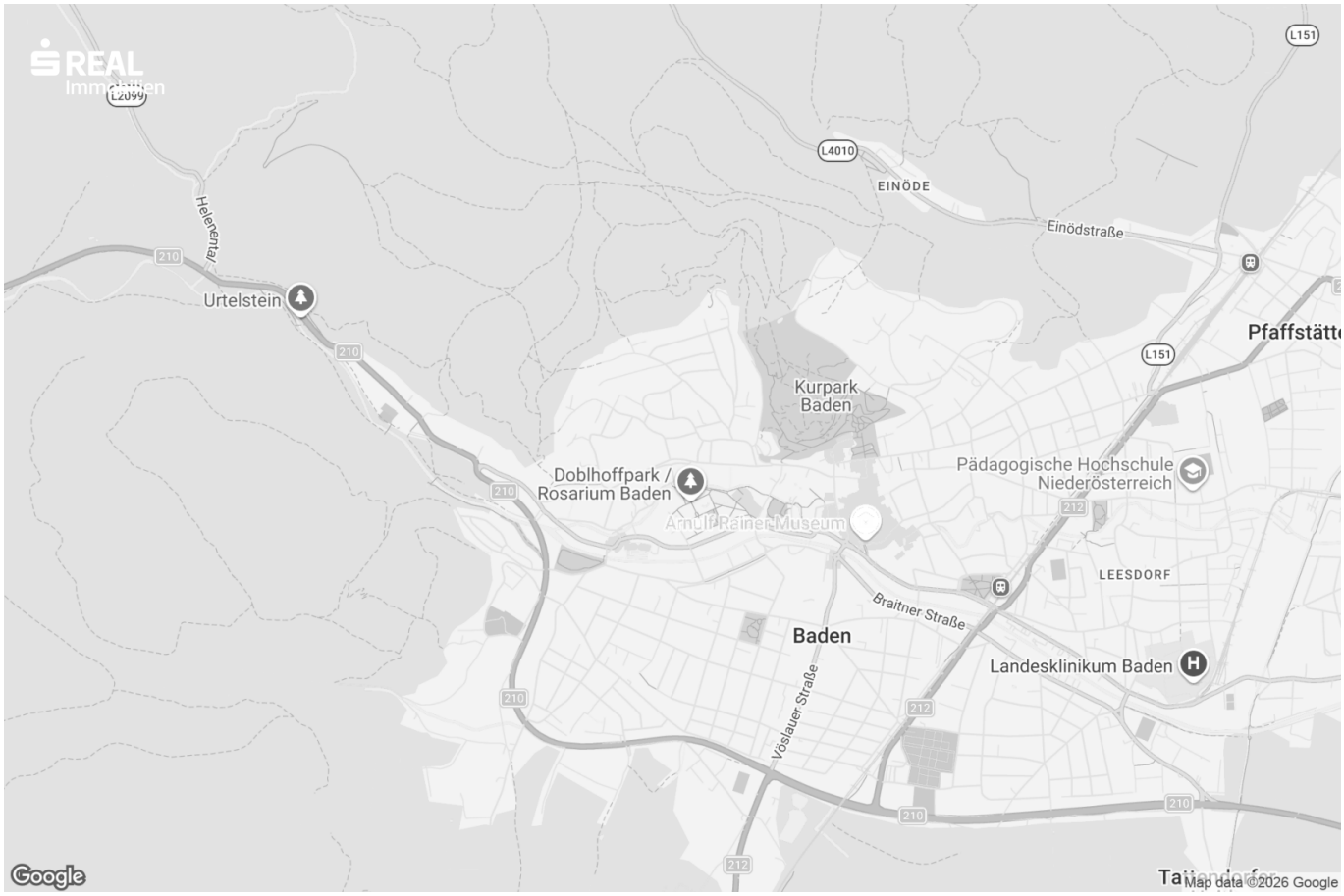
REAL
Immobilien

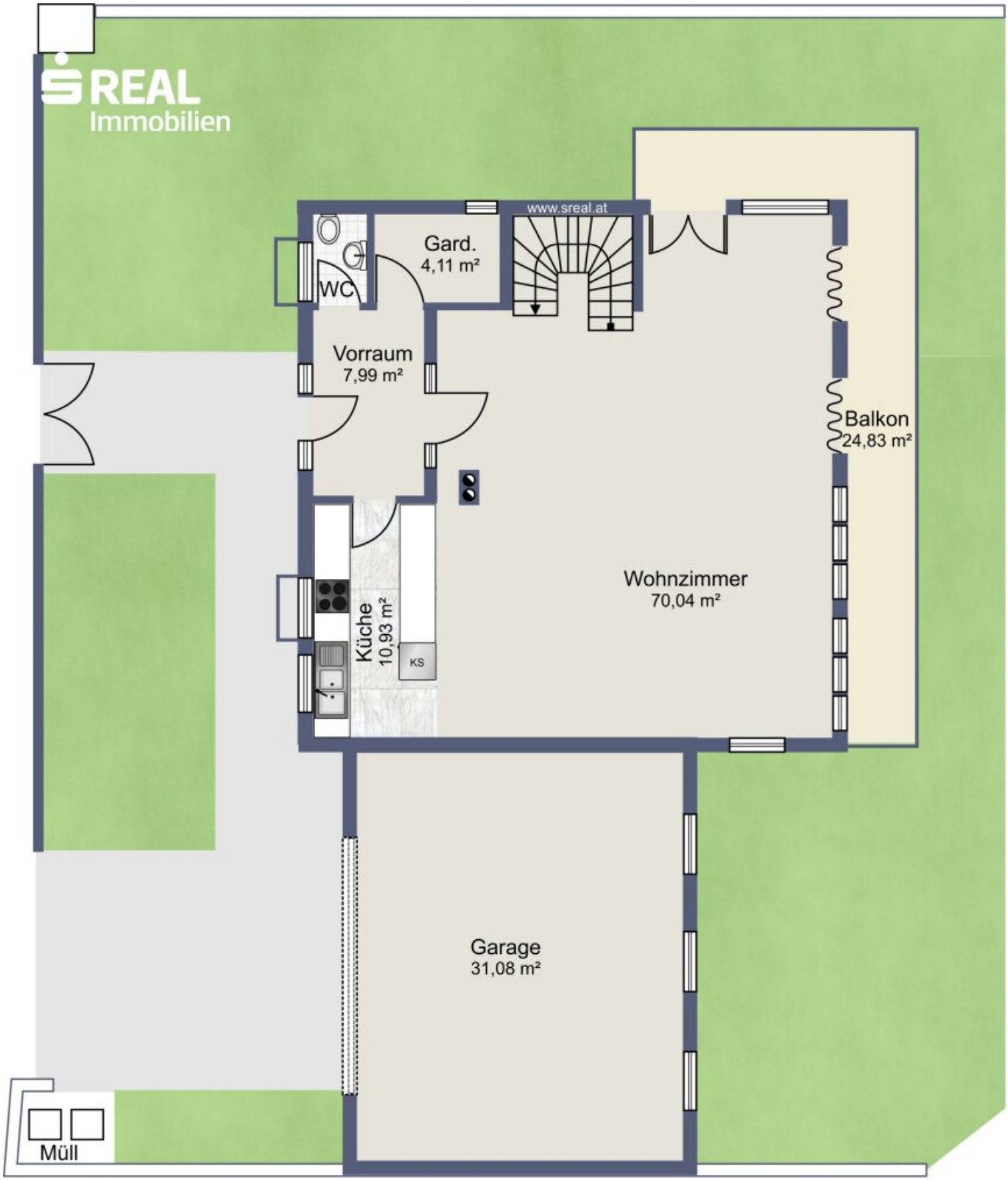
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

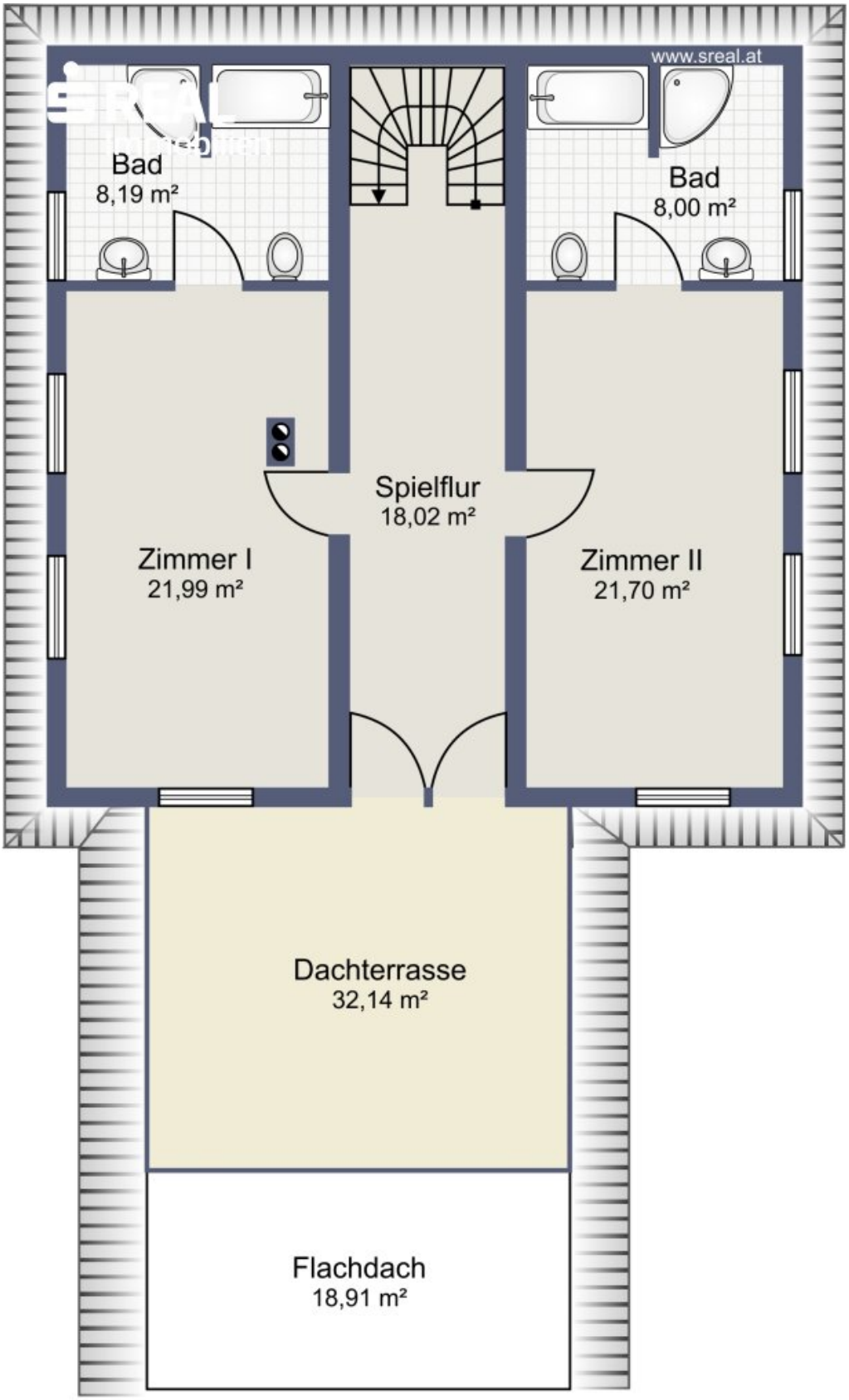
REAL
Immobilien

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

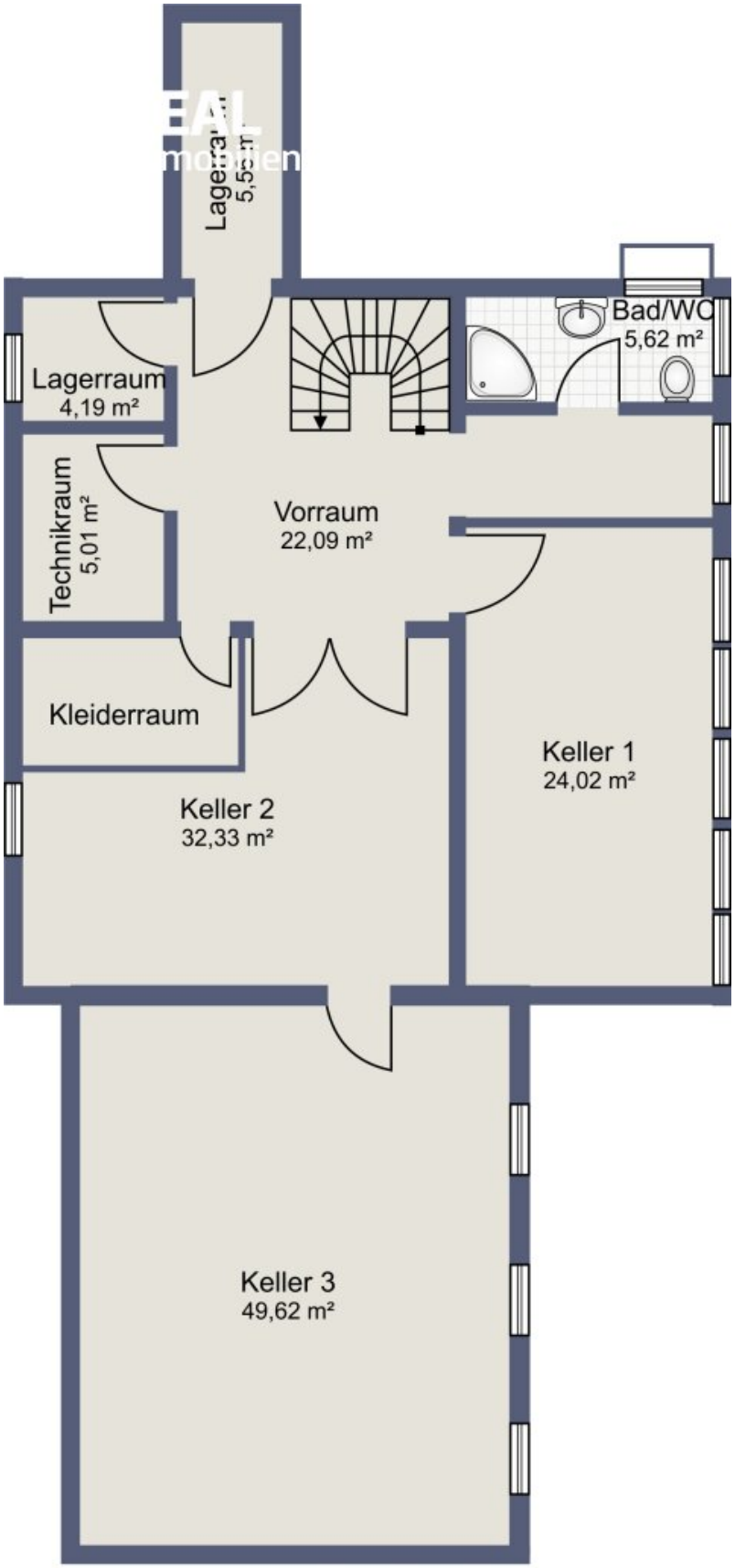

REAL
Immobilien
L2094
L4010
EINÖDE
Einödstraße
L151
Helenental
210
Urtelstein
Pfaffstätt
Kurpark
Baden
Pädagogische Hochschule
Niederösterreich
Doblhoffpark /
Rosarium Baden
Arnulf Rainer Museum
212
LEESDORF
Braitner Straße
Baden
Landesklinikum Baden
Vöslauer Straße
Google
Map data ©2026 Google



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Wohntraum am Mitterberg - Exklusive Residenz in einer der schönsten Lagen von Baden bei Wien

Privatsphäre. Stil. Weitblick.

Ein außergewöhnliches Zuhause für höchste Ansprüche.

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Baden bei Wien erwartet Sie eine außergewöhnliche Residenz, die großzügiges Wohnen, Ruhe, Privatsphäre und einen eindrucksvollen Ausblick auf einzigartige Weise miteinander verbindet.

Am Mitterberg gelegen, präsentiert sich dieses Anwesen als exklusiver Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen: eine ruhige, von hochwertigen Einfamilienhäusern geprägte Umgebung, ein großzügiger Garten mit altem Baumbestand und zugleich die unmittelbare Nähe zur historischen Badener Altstadt.

Kurpark, Römertherme, Casino, Fußgängerzone, Restaurants und traditionelle Heurigen sind ebenso rasch erreichbar wie zahlreiche Grün- und Erholungsflächen.

Ein Zuhause, das Ruhe und urbanes Lebensgefühl auf besondere Weise vereint.

Ankommen und Wohlfühlen

Schon beim Betreten des Hauses wird die besondere Qualität dieser Immobilie spürbar. Großzügige Räume, klare Strukturen und eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen repräsentativ wie behaglich ist.

Das im Jahr **2004 fertiggestellte Haus** befindet sich auf einem rund **700 m² großen Grundstück** und verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. **174 m²** sowie großzügige Nebenflächen von ca. **145 m²**.

Der südostseitig ausgerichtete Garten ist geprägt von einem wunderschönen Altbaumbestand. Die großzügigen Grundstücke und stilvollen Häuser der unmittelbaren Nachbarschaft sowie die gewachsene Bepflanzung schaffen eine besonders angenehme Atmosphäre und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Von der Immobilie eröffnet sich ein **beeindruckender Blick über Baden und die grüne Umgebung** – ein Panorama, das zu jeder Jahreszeit seinen eigenen Reiz entfaltet.

Erdgeschoss

Großzügiger Lebensmittelpunkt

Mit rund **76 m²** bildet das Erdgeschoss das kommunikative Herz des Hauses.

Bereits das Vorzimmer vermittelt ein großzügiges Raumgefühl und führt in die begehbare Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken sowie in den offen gestalteten Wohnbereich.

Hier verbinden sich:

- eine offene Küche
- ein großzügiger Essbereich
- ein weitläufiges Wohnzimmer

zu einem harmonischen Mittelpunkt für das tägliche Leben und für gesellige Stunden mit Familie und Gästen.

Die offene Gestaltung lässt viel Raum für individuelle Einrichtungsideen und schafft eine angenehme Verbindung der einzelnen Wohnbereiche.

Das zentrale Stiegenhaus erschließt sowohl die private Ebene im Obergeschoss als auch die großzügigen Zusatzflächen im Kellergeschoss.

Zwei Garagenstellplätze stehen bequem erreichbar über den Vorgarten zur Verfügung.

Obergeschoss

Private Rückzugsebene mit Weitblick

Das Obergeschoss ist ganz dem privaten Wohnen gewidmet.

Hier befinden sich **zwei großzügige Schlafzimmer**, die jeweils über ein eigenes, geräumiges Tageslichtbad verfügen.

Die beiden Bäder sind jeweils ausgestattet mit:

- Dusche

- Badewanne
- Bidet
- WC

Ein besonderes Highlight dieser Ebene ist die rund **32 m² große Terrasse**, die direkt vom zentralen Flur aus betreten werden kann.

Hier eröffnet sich ein außergewöhnlicher Platz zum Entspannen, Genießen und Verweilen. Der Blick über Baden und die grüne Umgebung macht die Terrasse zu einem besonderen Rückzugsort – ob beim ersten Kaffee am Morgen, bei einem Glas Wein am Abend oder bei entspannten Stunden mit Freunden.

Privatsphäre und Ausblick verbinden sich hier zu einem besonderen Wohnerlebnis.

Kellergeschoss

Raum für Ihre persönlichen Vorstellungen

Das großzügige Kellergeschoss erweitert das Raumangebot um ca. **145 m² Nebenflächen** und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Zu den vorhandenen Räumlichkeiten zählen unter anderem:

- ein ca. **50 m² großer Fitnessraum**
- ein ca. **32 m² großes, vielseitig nutzbares Zimmer**
- mehrere Lager- und Abstellräume
- ein Technikraum
- ein Badezimmer mit Dusche und WC

Ob privater Fitness- und Wellnessbereich, Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder großzügiger Stauraum – diese Flächen lassen sich flexibel an die individuellen Bedürfnisse ihrer zukünftigen Bewohner anpassen.

Das Haus wird mittels **Gasheizung mit Fußbodenheizung** beheizt.

Baden bei Wien

Tradition, Kultur und Lebensqualität vor der Haustür

Baden bei Wien zählt zu den traditionsreichsten Kur- und Kulturstädten Österreichs und verbindet historische Eleganz mit hoher Lebensqualität.

Das charakteristische Stadtbild, weitläufige Parkanlagen, vielfältige Gastronomie, kulturelle Angebote und die umliegenden Natur- und Erholungsgebiete machen Baden zu einem besonders attraktiven Lebensmittelpunkt.

Seit **2021 ist Baden bei Wien Teil der UNESCO-Welterbestätte „Great Spa Towns of Europe“** und damit Teil eines europäischen Verbunds bedeutender historischer Kurstädte.

Die Badener Fußgängerzone mit ihren Geschäften und Lokalen, der Kurpark, die Römertherme und das Casino befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie zahlreiche Restaurants und traditionelle Heurigen.

Auch für Pendler und international orientierte Bewohner bietet Baden eine ausgezeichnete Infrastruktur. Bahn- und Busverbindungen sowie die gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und die nahegelegene Autobahn ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit.

Eine Residenz für Menschen mit besonderen Ansprüchen

Diese Immobilie überzeugt nicht allein durch ihre Größe.

Ihre besondere Qualität liegt im Zusammenspiel aus **exklusiver Wohnlage, Ruhe, Privatsphäre, großzügigem Raumangebot, Garten und Ausblick**.

Hier wohnen Sie in einer der attraktiven Wohngegenden Badens und genießen gleichzeitig die Vorzüge einer lebendigen Stadt mit Kultur, Gastronomie, Natur und hervorragender Infrastruktur.

Ein Zuhause für all jene, die Wert auf Raum, Individualität und Lebensqualität legen.

Eine außergewöhnliche Immobilie für außergewöhnliche Ansprüche.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Anwesen persönlich zu präsentieren.

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 <500m
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.