ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

# Traumlage am Mitterberg – Besondere Liegenschaft in Ruhelage mit Indoor-Pool

**Objektnummer: 960/75278**

**Eine Immobilie von s REAL**

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2500 Baden |
| **Baujahr:** | 2001 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 241,00 m² |
| **Zimmer:** | 7 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 4 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Keller:** | 238,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 72,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,25 |
| **Kaufpreis:** | 2.150.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner

**Karl Fröschl**

s REAL - Mödling
Hauptstrasse 39

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

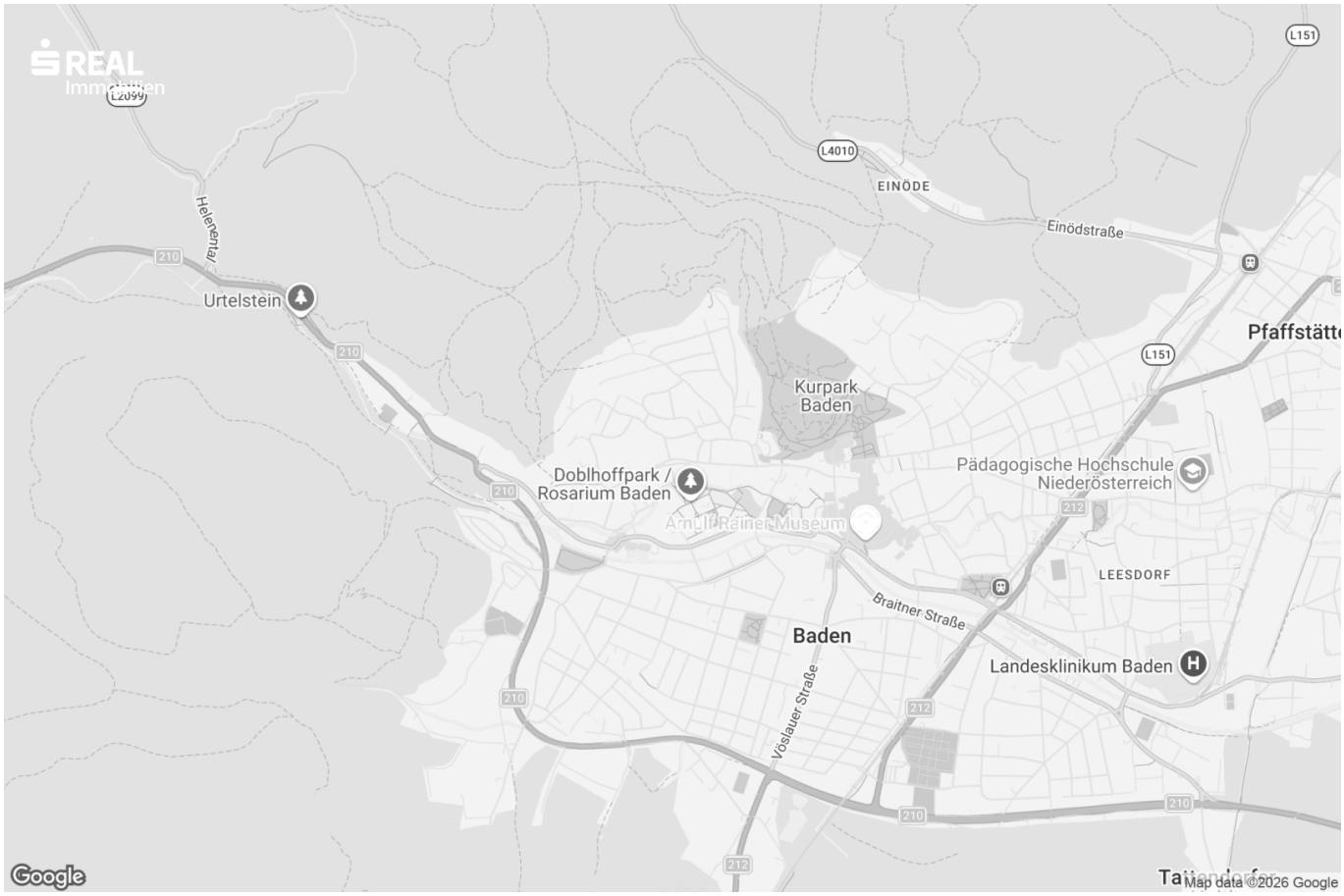
REAL
Immobilien

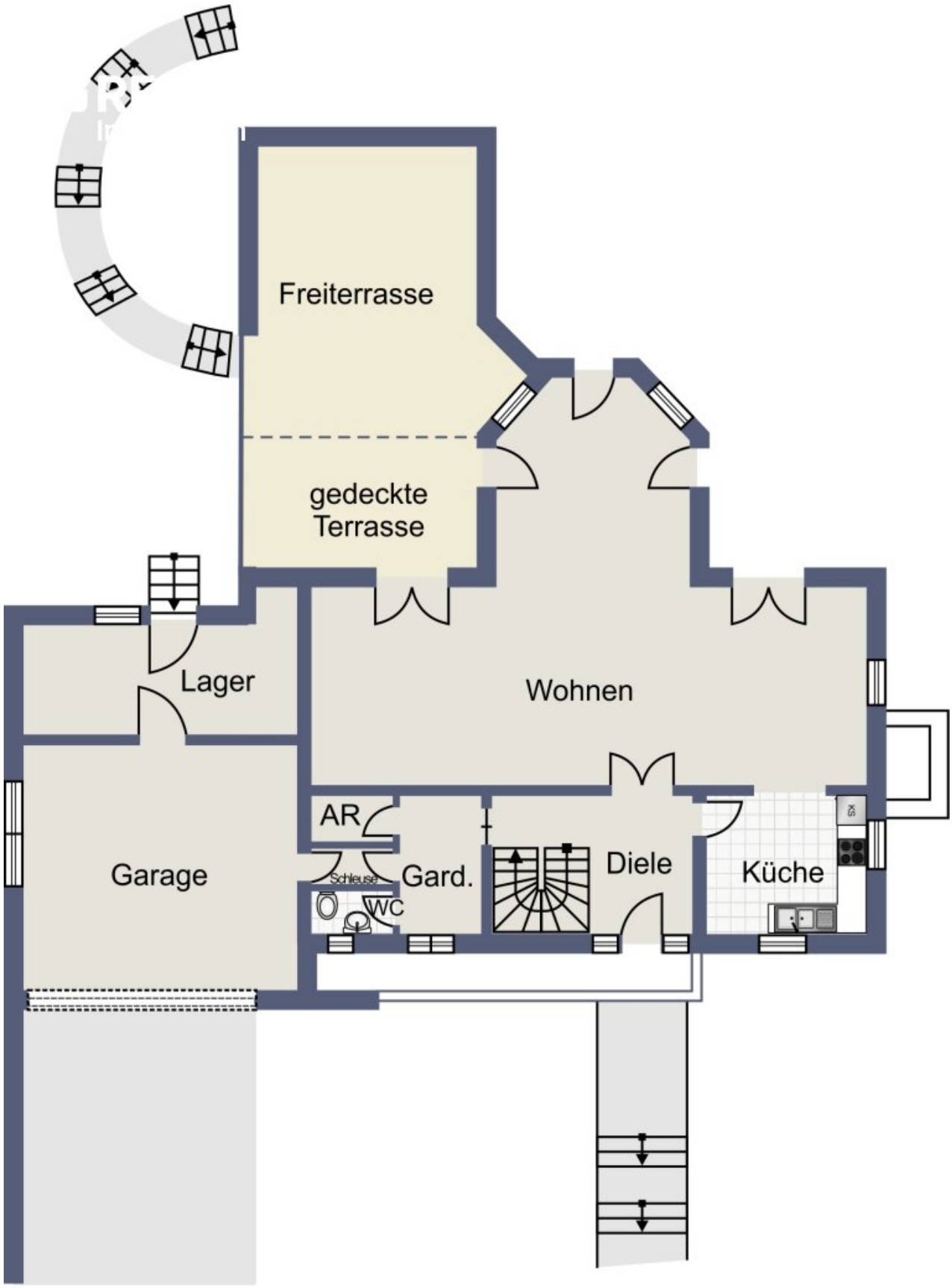
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

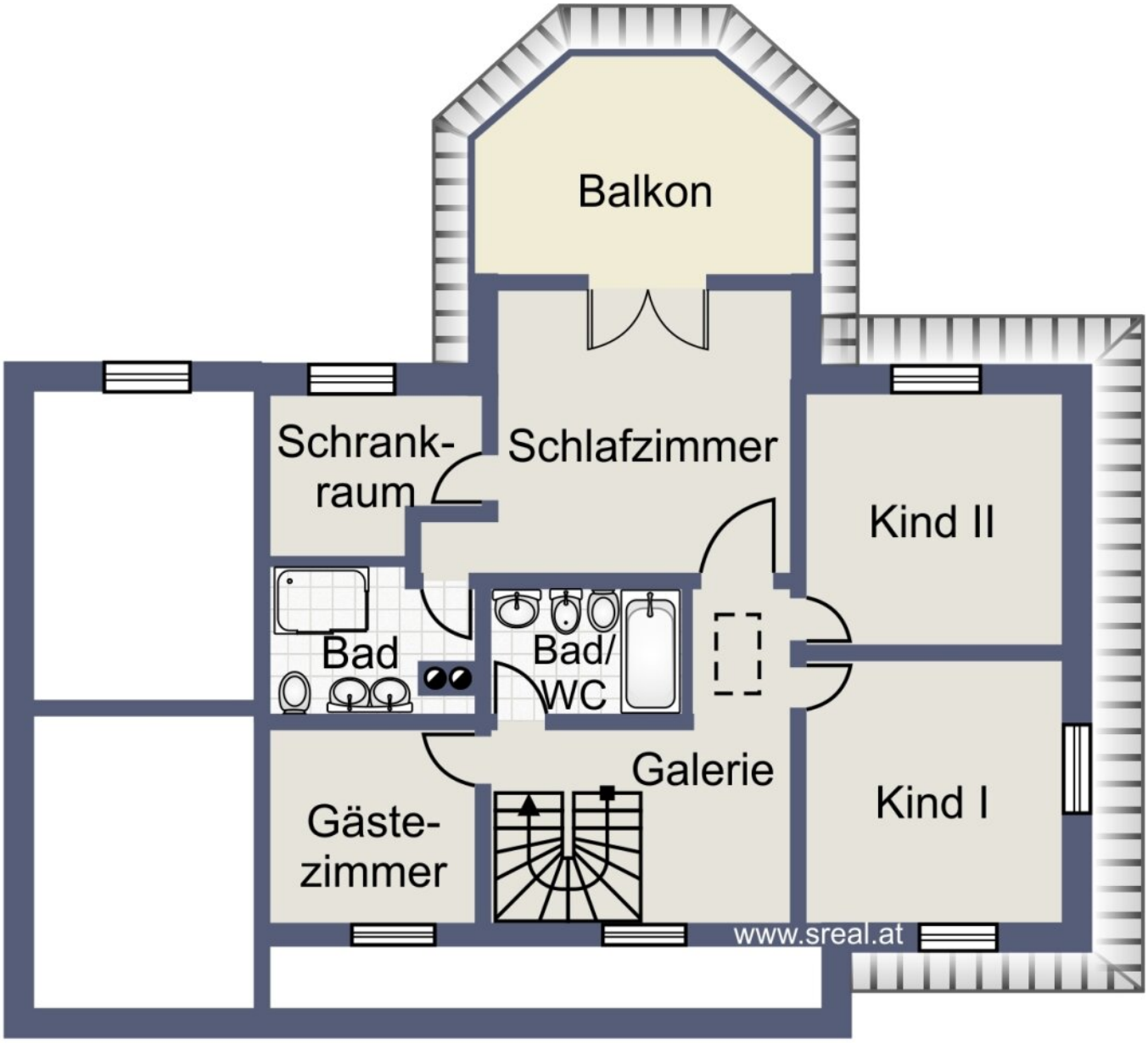
REAL
Immobilien

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

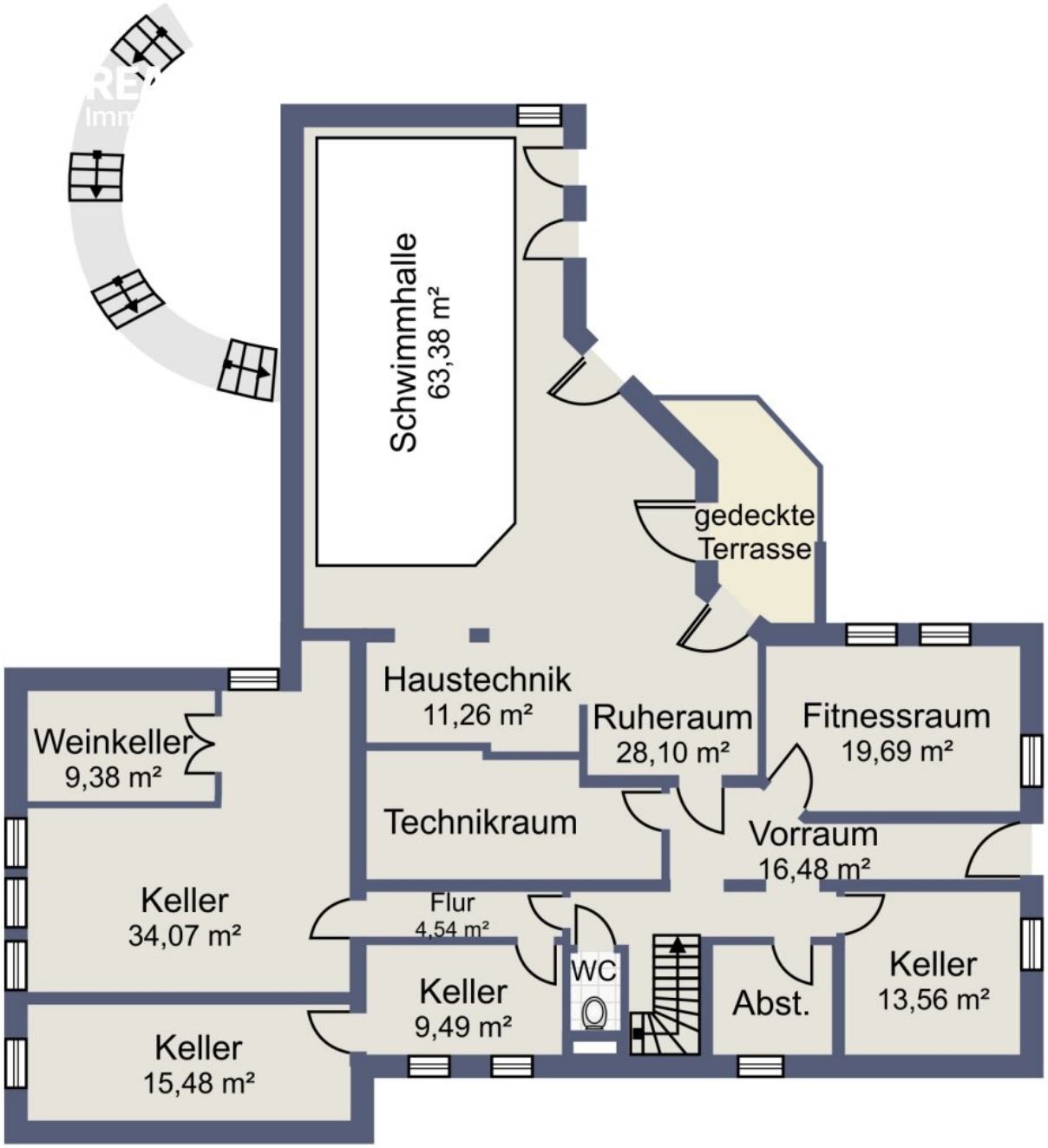

REAL
Immobilien
L2094
L4010
EINÖDE
Einödstraße
L151
Helenental
210
Urtelstein
Pfaffstätt
Kurpark
Baden
Pädagogische Hochschule
Niederösterreich
Doblhoffpark /
Rosarium Baden
Arnulf Rainer Museum
212
LEESDORF
Braitner Straße
Baden
Landesklinikum Baden
Vöslauer Straße
Google
Map data ©2026 Google




Skizze Erdgeschoss




# Skizze Dachgeschoss




Skizze Kellergeschoss

# Objektbeschreibung

**Exklusives Anwesen am Mitterberg in Baden**

**Privates Refugium mit Wellnessbereich, großem Garten und beeindruckendem Ausblick**

**7 Zimmer | ca. 241 m² Wohnnutzfläche | ca. 1.645 m² Grundstück | ca. 257 m² Nebenflächen***

***5 Zimmer in EG/OG, 2 vielseitig nutzbare Räume im KG**

**Ein Zuhause für Menschen mit besonderen Ansprüchen**

In einer der begehrtesten Wohnlagen Badens, am Mitterberg, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Anwesen mit großzügigem Grundstück, viel Privatsphäre und einem privaten Wellnessbereich.

Die ruhige und exklusive Einfamilienhauslage verbindet die Vorzüge eines naturnahen Rückzugsortes mit der Nähe zum Badener Stadtzentrum. Kurpark, Römertherme, Casino, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind in kurzer Zeit erreichbar.

Das rund **1.645 m² große Grundstück** ist südostseitig ausgerichtet und bietet mit seinem gewachsenen Altbaumbestand und der üppigen Bepflanzung ein hohes Maß an Privatsphäre. Gleichzeitig eröffnet sich von der Liegenschaft ein reizvoller Ausblick über die Stadt und die grüne Umgebung.

Hier verbinden sich **Großzügigkeit, Ruhe, Komfort und urbanes Leben** zu einem außergewöhnlichen Wohngefühl.

**Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und Gartenbezug**

Das im Jahr **2001 fertiggestellte Haus** verfügt über rund **241 m² Wohnnutzfläche** sowie ca. **257 m² zusätzliche Nebenflächen**.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der rund **90 m² große Wohn-, Koch- und Essbereich**. Die offene Gestaltung schafft ein großzügiges Raumgefühl und bietet viel Platz für gemeinsames Leben und repräsentatives Wohnen.

Ein Kamin sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Große Fenster- und Türelemente verbinden den Wohnbereich unmittelbar mit dem Außenbereich. Von hier gelangen Sie auf die **gedeckte Terrasse, die Freiterrasse und in den weitläufigen Garten**.

Der Außenbereich bietet zu jeder Jahreszeit attraktive Möglichkeiten – vom entspannten

Frühstück im Grünen bis zum geselligen Abend mit Familie und Freunden.

**Private Rückzugsbereiche im Obergeschoss**

Das Obergeschoss bietet **vier weitere Zimmer** und damit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyräume. Gemeinsam mit dem großzügigen Wohnbereich im Erdgeschoss ergibt sich die angegebene Gesamtzahl von **sieben Zimmern**, wobei sich zwei der vielseitig nutzbaren Räume im Kellergeschoss befinden.

Das großzügige **Hauptschlafzimmer** verfügt über einen eigenen Schrankraum, ein angeschlossenes Badezimmer sowie einen direkten Zugang zum Balkon.

Darüber hinaus stehen im Obergeschoss **zwei großzügige Bäder** zur Verfügung, ausgestattet mit Waschtischen sowie Dusche bzw. Badewanne.

**Wellness wie im privaten Spa**

Ein außergewöhnliches Highlight des Hauses befindet sich im Kellergeschoss.

Die großzügige **Schwimmhalle mit Sauna und Jacuzzi** bietet eine private Wellnessoase direkt im eigenen Zuhause. Nach einem entspannenden Saunagang oder einer Runde im Pool gelangt man unmittelbar auf die überdachte Terrasse und weiter in den Garten.

Der Wellness- und Freizeitbereich wird durch attraktive zusätzliche Räume ergänzt. Ein helles **Arbeitszimmer**, ein **Freizeitraum mit Barbereich** sowie ein **ausgestatteter Weinkeller** schaffen Raum für Arbeit, Unterhaltung und Genuss.

Eine zusätzliche **Dusche und Toilette im Wellnessbereich** sorgen für Komfort und kurze Wege.

Diverse Lager- und Technikräume vervollständigen das großzügige Kellergeschoss.

**Die Highlights der Immobilie**

**Lage & Grundstück**

- Exklusive Einfamilienhauslage am Mitterberg
- ca. **1.645 m² Grundstück**
- Südostausrichtung

- Gewachsener Altbaumbestand
- Hohe Privatsphäre
- Ausblick über Baden und die grüne Umgebung

**Wohnen**

- **7 Zimmer***
- ca. **241 m² Wohnnutzfläche**
- ca. **90 m² großzügiger Wohn-/Koch-/Essbereich**
- Offene Küche
- Kamin
- Mehrere Terrassen
- Balkon
- Direkter Zugang zum Garten

**Wellness & Freizeit**

- Private Schwimmhalle
- Sauna

- Jacuzzi
- Dusche und Toilette im Wellnessbereich
- Freizeitraum mit Bar
- Ausgestatteter Weinkeller
- Arbeitszimmer

**Weitere Ausstattung**

- 2 Bäder im Obergeschoss
- Fußbodenheizung
- 2 Garagenplätze
- Rückwärtiger Lagerraum
- Zusätzliche Lager- und Technikräume

**Baden bei Wien – Lebensqualität mit Tradition**

Baden bei Wien zählt zu den traditionsreichsten Kur- und Kulturstädten Österreichs. Historisches Stadtbild, großzügige Parkanlagen, Gastronomie, Kultur und die umliegenden Natur- und Erholungsgebiete verbinden sich hier zu einer außergewöhnlichen Lebensqualität.

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 liegen ebenso in der näheren Umgebung wie zahlreiche Restaurants und traditionelle Heurige.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Baden verfügt über Bahn- und Busverbindungen sowie eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und die nahegelegene Autobahn.

**Ein Anwesen mit außergewöhnlicher Lebensqualität**

Dieses Haus ist weit mehr als ein großzügiger Wohnsitz.

Es bietet **Privatsphäre auf einem weitläufigen Grundstück, großzügige Wohnbereiche, einen privaten Wellnessbereich, Garten und Ausblick** – und das in einer der exklusiven Wohnlagen Badens.

Ein Refugium für all jene, die das Besondere suchen und dabei die Nähe zu Stadt, Kultur, Gastronomie und Natur schätzen.

**Kaufpreis: € 2.150.000,-**

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

**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.