Exklusives Wohnen in Baden



Objektnummer: 668

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	197,43 m²
Nutzfläche:	261,06 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 88,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15

Ihr Ansprechpartner



Dieter Löb

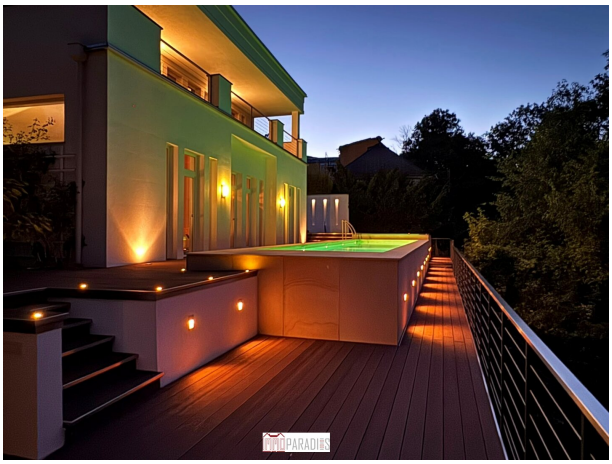
Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

T +43 2252 27 40 40
H +43 676 361 85 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







































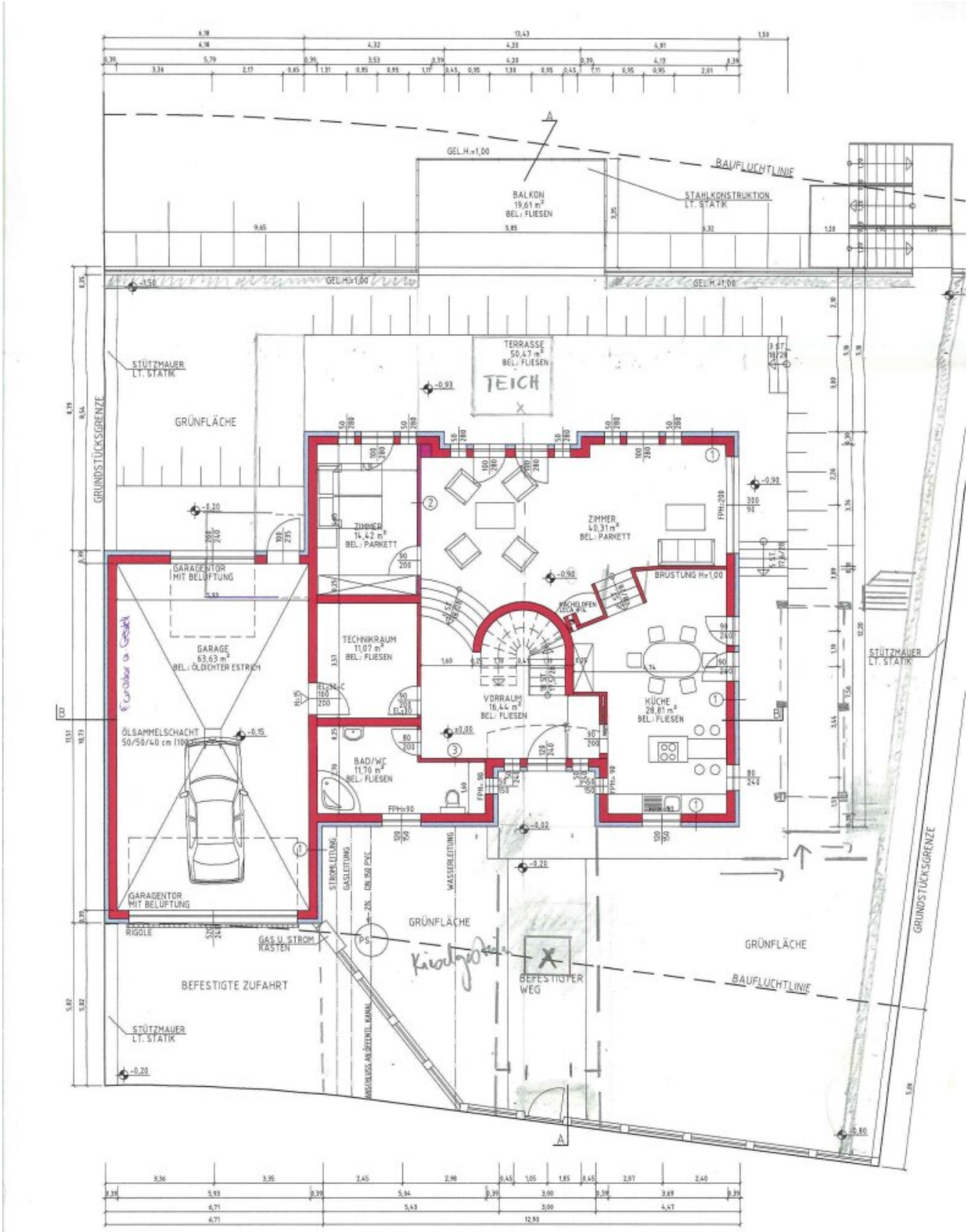




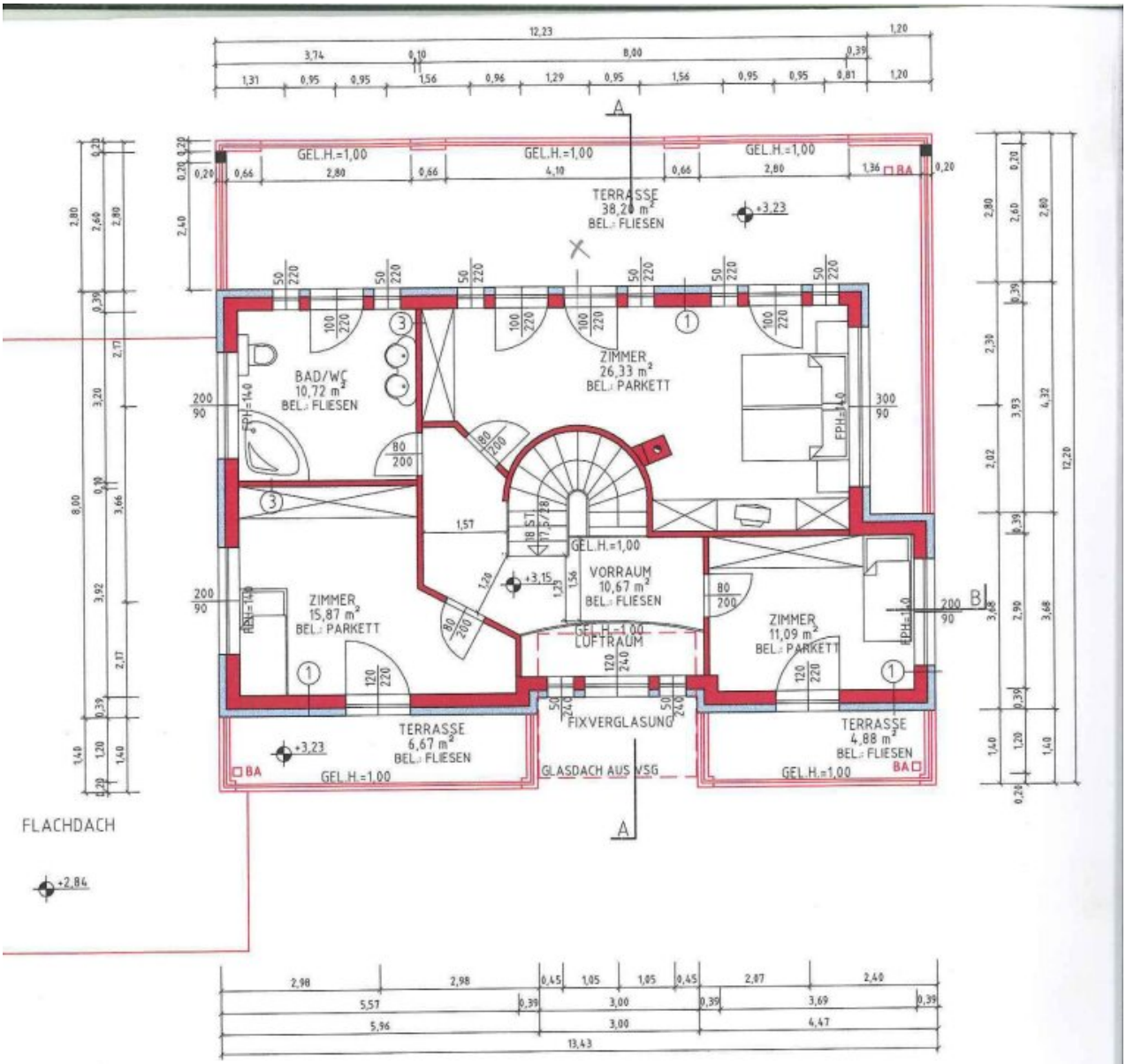








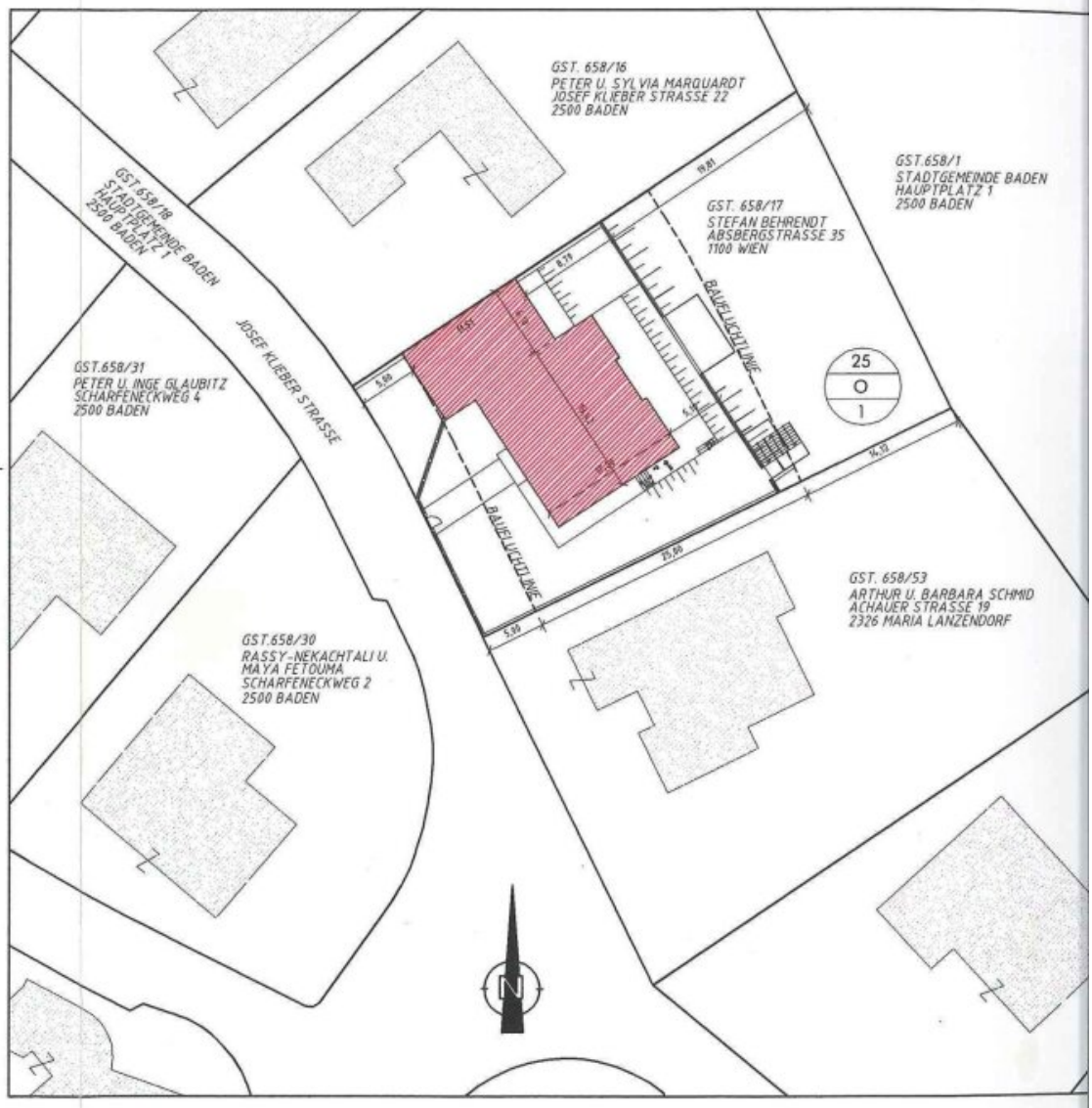
ERDGESCHOSS IMMOPARADIES



ERGESCHOSS

IMMOPARADIES

-1,50
LKONSTRUKTION
TATIK

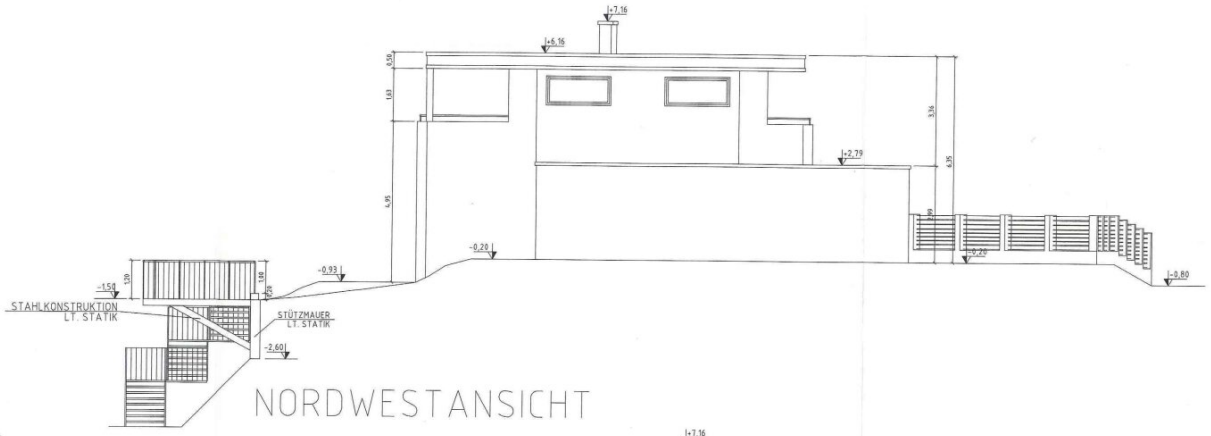


LAGEPLAN M1:500

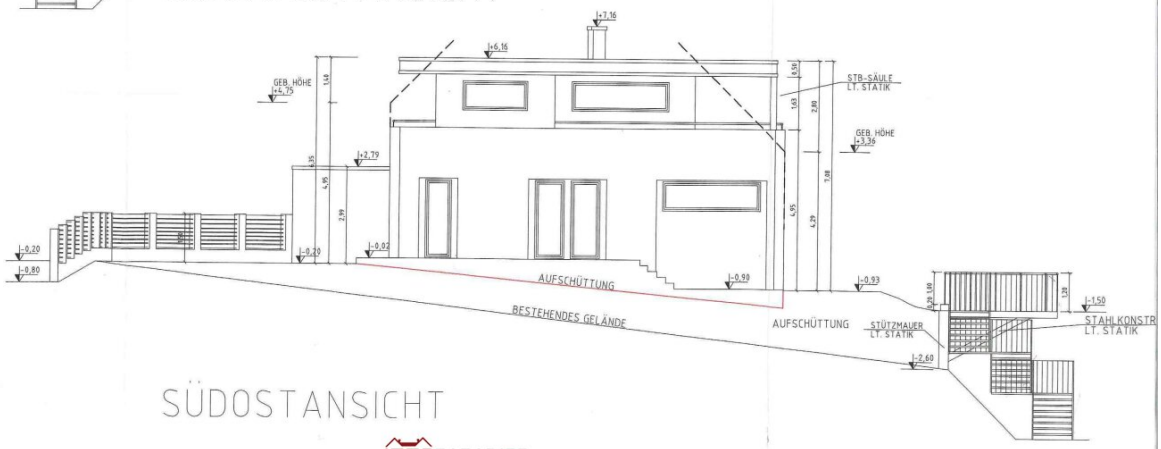
GRUNDLAGE IST DER BESTEHENDE KATASTERPLAN
UND GEPRÜFT DURCH DEN PLANER.

IMMOPARADIES


+7,16
+6,16
STB-SÄULE
LT. STATIK
+2,79
-0,02
-0,20
-1,50
-0,93
STÜTZMAUER
LT. STATIK
-2,60
STAHLKONSTRUKTION
LT. STATIK
NORDWESTANSCHIT

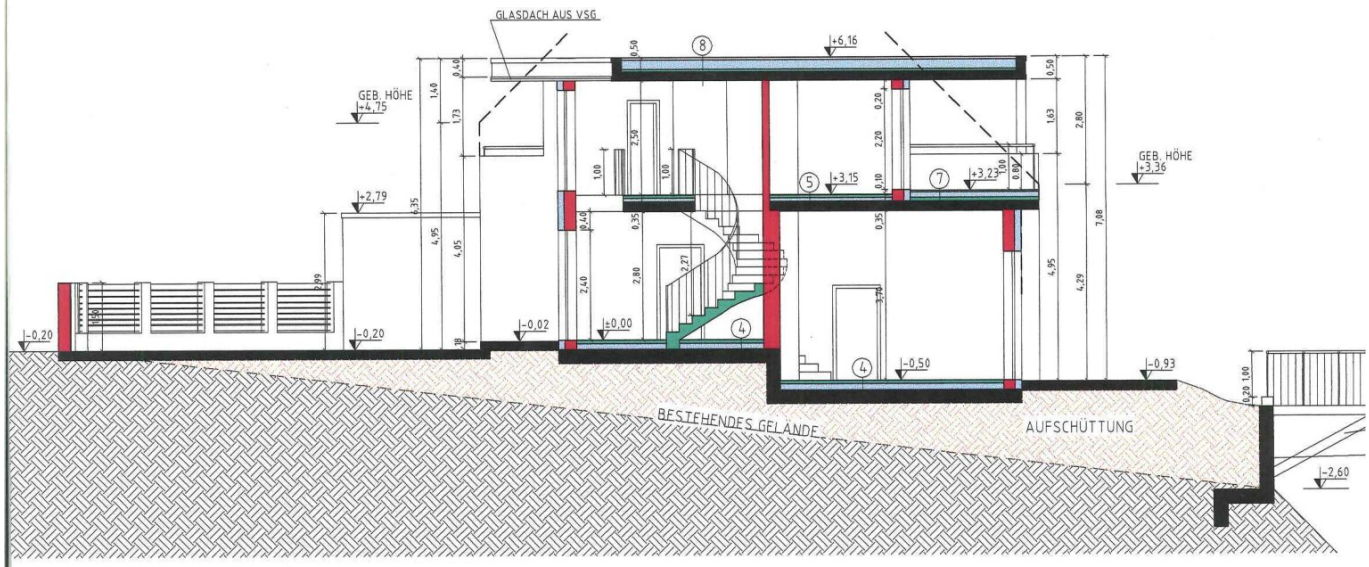


NORDWESTANSICHT

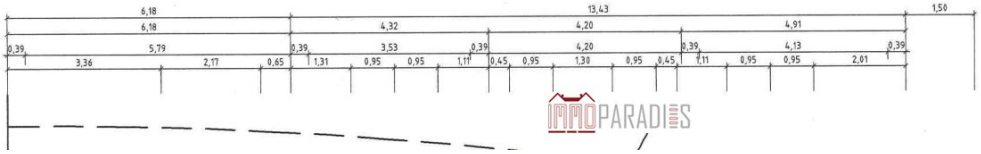


SÜDOSTANSICHT

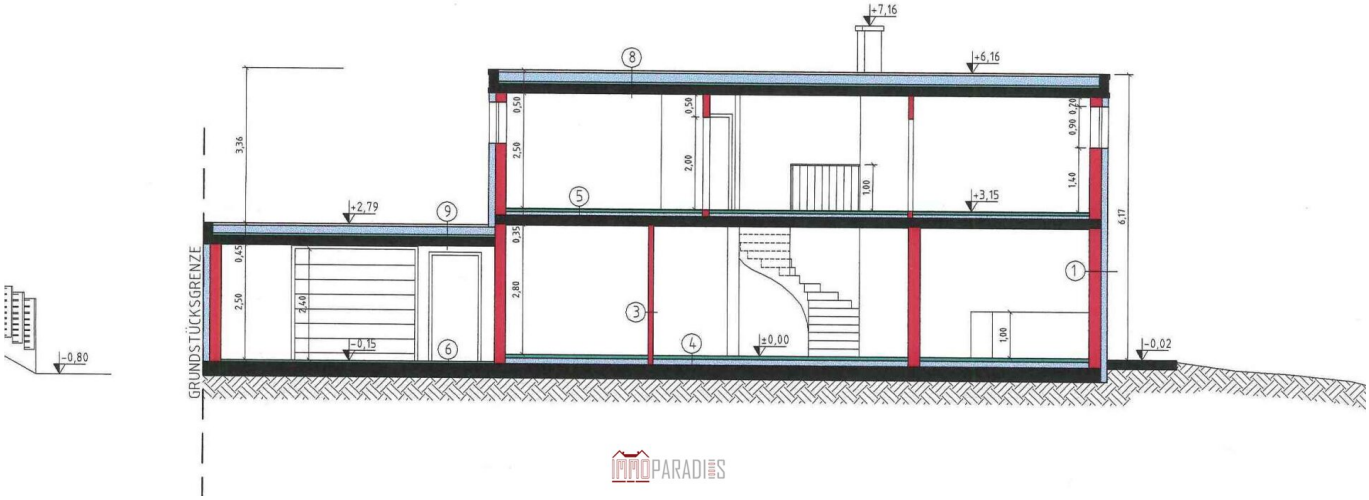
IMMOPARADIES



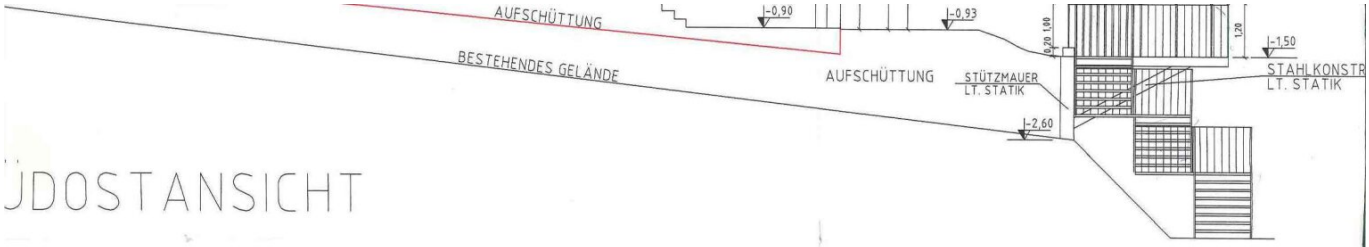
SCHNITT A-A



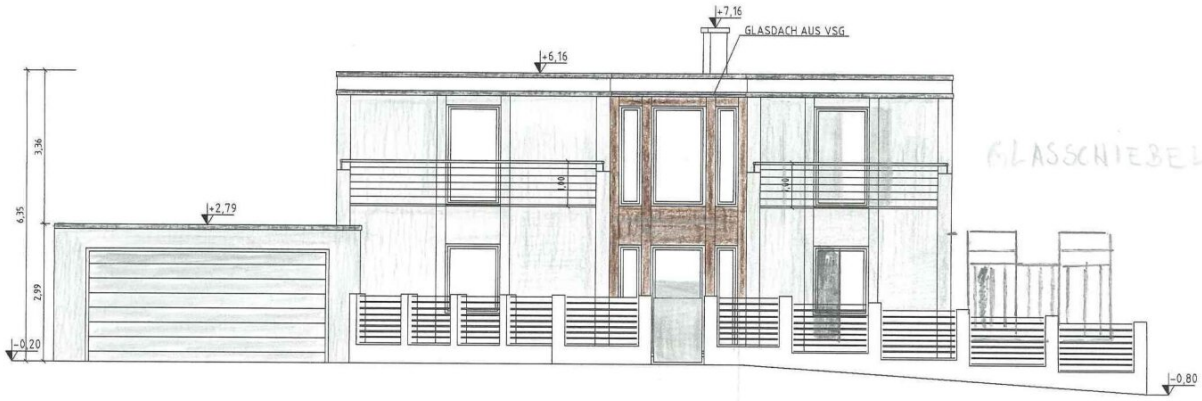
IMMOPARADIES



IMMOPARADIES



JDOSTANSICHT



JDWESTANSICHT



Objektbeschreibung

Architektur. Privatsphäre. Pool.

Luxuriöses Anwesen in Ruhelage

Ein Zuhause mit außergewöhnlicher Präsenz

Dieses 2005 in Massivbauweise errichtete Anwesen verbindet großzügige Architektur, hochwertige Ausstattung und bemerkenswerte Privatsphäre mit einem Außenbereich, der an ein privates Resort erinnert. Die Hanglage schafft insbesondere rund um den Pool, das Sonnendeck und die mehr als 100 m² große Terrassenlandschaft einen weitgehend uneinsichtigen Rückzugsort.

Große Fensterflächen, eine Raumhöhe von ca. 2,80 m und die offene, über mehrere Ebenen inszenierte Raumfolge verleihen dem Haus Helligkeit und Weite. Mittelpunkt des Wohnbereichs ist ein außergewöhnlicher, abgerundeter Kachelofen, der zentral im Haus positioniert ist und sich bis in den Schlafbereich des Obergeschosses fortsetzt.

Adresse
Kaufpreis
Grundstücksgröße

Baujahr/Bauweise
Zimmer
Bäder/WC´s
Raumhöhe
Garage
weitere Stellplätze

Pool
Terrassen
Heizung
Photovoltaik
Sicherheit

Wohnen mit Licht, Weite und Charakter

Die offene Wohnküche bildet den kommunikativen Auftakt des Erdgeschosses. Über wenige Stufen öffnet sich der großzügige Wohnbereich mit raumhohen Fensterflächen und direktem Blick auf den Pool. Die versetzten Ebenen strukturieren den Raum elegant, ohne die Offenheit zu verlieren.

Der zentral angeordnete, abgerundete Kachelofen setzt einen markanten architektonischen Akzent. Er verbindet die Ebenen des Hauses und schafft zugleich eine warme, repräsentative Atmosphäre. Hochwertige Einbaumöbel der Firma Schwarzott unterstreichen den Qualitätsanspruch.

Privater Outdoor-Bereich mit Resort-Charakter

Herzstück des Außenbereichs ist der rund 12 Meter lange Pool. Helle Sandsteinplatten, großzügige Holzdecks und die geschützte Hanglage schaffen ein außergewöhnlich privates Ambiente. Der Poolbereich und das weitläufige Sonnendeck sind von außen weitgehend uneinsichtig.

Die Terrassenflächen bieten mehrere klar definierte Aufenthaltsbereiche: die mehr als 100 m² große Hauptterrasse beziehungsweise das Sonnendeck, eine knapp 40 m² große Terrasse im Obergeschoss sowie eine seitliche Terrasse, die direkt von der Küche erreichbar ist und sich ideal für Frühstück, Mittagessen oder entspannte Abende eignet.

Privaträume und Bäder

Im Obergeschoss setzt sich die klare, hochwertige Gestaltung fort. Parkett in markanter Verlegeart, großzügige Verkehrsflächen und viel Tageslicht schaffen einen eleganten Übergang zu den privaten Räumen. Der Schlafbereich profitiert vom oberen Teil des zentralen Kachelofens und von der ruhigen Ausrichtung.

Zwei Bäder und zwei WCs bieten Komfort für Familie und Gäste. Großformatige Fliesen, Glasduschen, hochwertige Armaturen und durchdachte Einbauten prägen die Ausstattung.

Technik, Komfort und Energie

? Fußbodenheizung mit Gas-Brennwertgerät - Umstellung auf Luftwärmepumpe ist mit geringem Aufwand möglich

? Photovoltaikanlage auf dem Flachdach von Haus und Garage; mögliche Produktion von ca. 15.000kWh Strom pro Jahr

? Sonos HiFi-Anlage und Surround-System

? Alarmanlage

? Automatische Gartenbewässerung

? Mähroboter für die Rasenpflege

? Zahlreiche Außen-Spots für eine stimmungsvolle Inszenierung bei Nacht

? Hochwertige Einbaumöbel von Schwarzott

Die direkt an das Haus angebaute Garage umfasst 63,63 m² und bietet komfortablen Platz für zwei Fahrzeuge. Zwei weitere Stellplätze stehen unmittelbar vor der Garage zur Verfügung.

Architektur, die Innen und Außen verbindet

Die klare, moderne Formensprache des Hauses wird durch große Glasflächen, geradlinige Balkone und Terrassen sowie die großzügige Dachlandschaft geprägt. Straßenseitig stehen zwei Balkone zur Verfügung; rückseitig öffnet sich das Obergeschoss auf eine knapp 40 m² große Terrasse.

Durch die Hanglage ist die Liegenschaft besonders im rückwärtigen Bereich angenehm abgeschirmt. Die Kombination aus weißer Architektur, Holzdecks, Naturstein und üppigem Grün schafft einen ruhigen, hochwertigen Gesamteindruck.

Besondere Highlights

? Ruhige Wohnlage in Baden auf 1.192 m² Grundstück

? Uneinsichtiger Pool- und Sonnendeckbereich dank Hanglage

? Ca. 12 m langer Pool mit hochwertiger Sandsteinumrandung

? Mehr als 100 m² große Terrassen- und Sonnendeckfläche

? Zusätzliche OG-Terrasse mit knapp 40 m² sowie separate Seitenterrasse bei der Küche

? Großzügiger, heller Wohnbereich mit großen Fensterflächen und Poolblick

? Zentraler, abgerundeter Kachelofen über zwei Ebenen

? Offene Wohnküche und architektonisch spannende Split-Level-Wirkung

? Ca. 2,80 m Raumhöhe

? Photovoltaik, Gas-Brennwertgerät und Fußbodenheizung

? SONOS HiFi-Surround-System und Alarmanlage

? Doppelgarage mit 63,63 m² plus zwei Außenstellplätze

? Automatische Bewässerung und Mähroboter

? Stimmungsvolle Außenbeleuchtung mit zahlreichen Spots

• Sämtliche Aufenthaltsräume sind mit Klimageräten ausgestattet

Ein privates Refugium für höchste Ansprüche

Dieses Anwesen richtet sich an Käuferinnen und Käufer, die moderne Architektur, großzügige Freiräume und Privatsphäre in einer ruhigen Wohnlage suchen. Pool, weitläufige Terrassen, hochwertige Haustechnik und die außergewöhnlich helle Raumwirkung machen die Liegenschaft zu einem seltenen Gesamtpaket.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap