

## **Exklusives PENTHOUSE über den Dächern von Baden - Stellplatz + Dachterrasse mit Weitblick**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7996/244**

**Eine Immobilie von Warestone Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| <b>Art:</b>         | Wohnung        |
| <b>Land:</b>        | Österreich     |
| <b>PLZ/Ort:</b>     | 2500 Baden     |
| <b>Zustand:</b>     | Erstbezug      |
| <b>Wohnfläche:</b>  | 145,36 m²      |
| <b>Zimmer:</b>      | 4,50           |
| <b>Bäder:</b>       | 2              |
| <b>WC:</b>          | 3              |
| <b>Terrassen:</b>   | 2              |
| <b>Stellplätze:</b> | 1              |
| <b>Keller:</b>      | 13,00 m²       |
| <b>Kaufpreis:</b>   | 1.199.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



### David-Alessandro Wareka

Warestone Immobilien GmbH  
Bahnstraße 59  
2345 Brunn am Gebirge

H 0664 513 9739

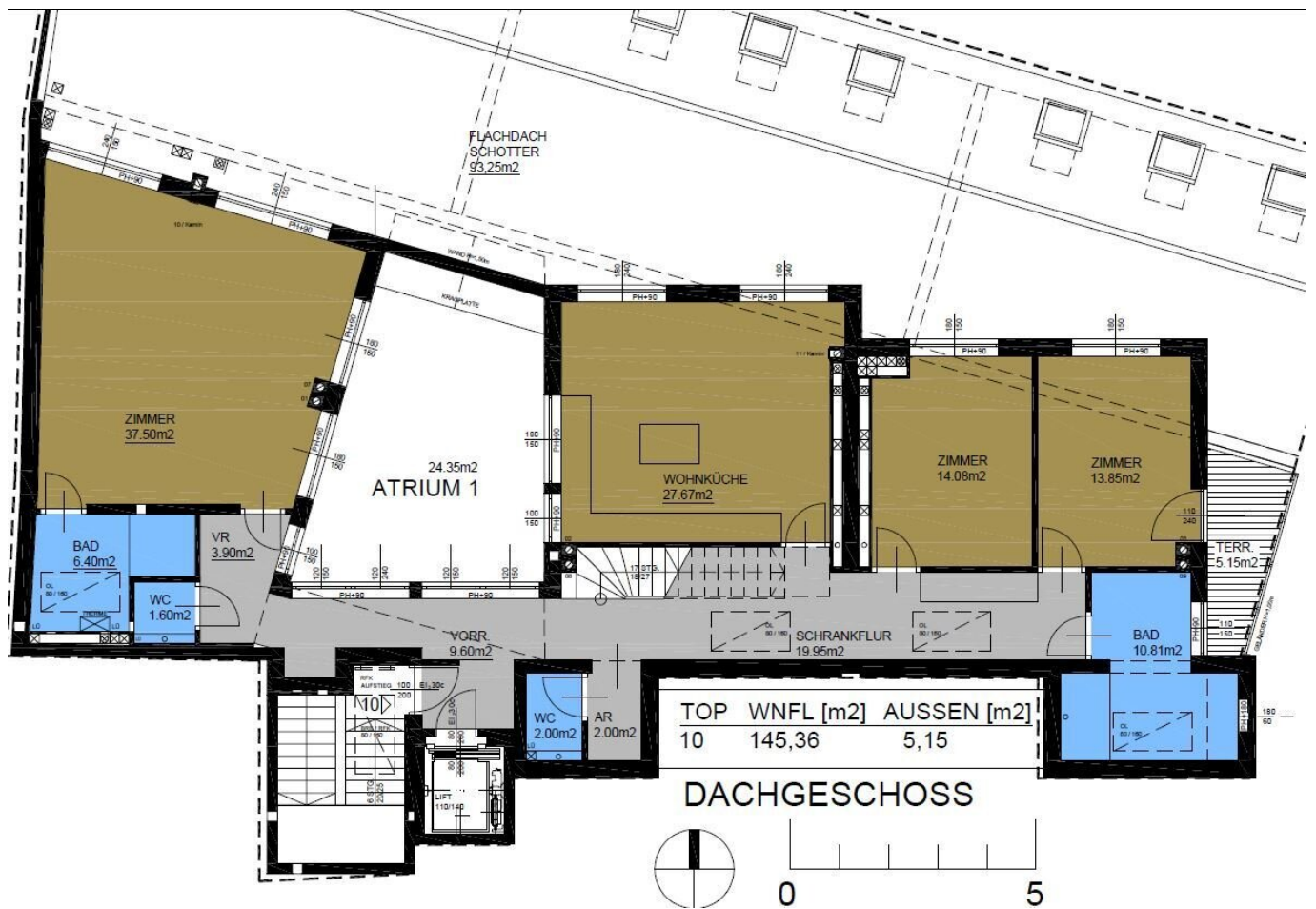
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Lage & Infrastruktur:

Inmitten der Kurstadt Baden, nur **wenige Gehminuten** von der **historischen Innenstadt** entfernt, liegt dieses außergewöhnliche Penthouse in einer ruhigen Einbahngasse. Die zentrale Lage vereint Privatsphäre, hervorragende Infrastruktur, urbanen Wohnkomfort und die vielfältigen Vorzüge des Badener Stadtlebens.

Die geschichtsträchtige Liegenschaft beherbergte einst einen **traditionellen Heurigenbetrieb**. Noch heute erinnert die historische Eingangstür mit kunstvollen Glaselementen und der Inschrift „**Anno 1691**“ an die lange Geschichte dieses besonderen Ortes. Die Verbindung aus **historischem Altbau** und **modernem Neubau** schafft ein einzigartiges Wohnambiente und erzeugt einen unverwechselbaren Charakter.

Supermärkte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Kurpark, Casino Baden und Römertherme bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten, während die umliegenden Weinberge, das Helenental und der Wienerwald zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren einladen.

## Grundriss – durchdacht & lichtdurchflutet:

Das exklusive Penthouse ist sowohl über das Stiegenhaus als auch bequem mit dem **Lift**, der **direkt in die Wohnung** führt, erreichbar und bietet damit ein besonderes Maß an Komfort und **Privatsphäre**.

Der **helle Eingangsbereich** empfängt Sie mit ausreichend Platz für eine **Garderobe**. Links davon befindet sich ein beeindruckend geräumiges, lichtdurchflutetes Zimmer, das sich ideal als stilvolles **Wohnzimmer** eignet. Ein vorhandener **Kaminanschluss** bietet die Möglichkeit, eine besonders gemütliche Atmosphäre zu schaffen. Auch für eine **gemütliche Leseecke** mit großzügigem **Bücherregal** steht ausreichend Platz zur Verfügung.

Direkt angrenzend befindet sich ein **weiterer Raum**, der dank bereits vorhandener Anschlüsse **flexibel gestaltet** werden kann. So besteht die Möglichkeit, hier ein **zusätzliches Badezimmer** mit separatem Gäste-WC einzurichten oder den Raum alternativ als **Büro** oder **Ankleidezimmer** zu nutzen. Ein praktischer **Abstellraum** ergänzt diesen Wohnbereich.

Zurück im **Flur** gelangt man in den rechten Bereich des Penthouses. Hier erwartet Sie ein großzügiges, **helles Zimmer**, das sich hervorragend als **offene Wohnküche** mit viel Platz für einen **großen Esstisch** eignet. Ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Angrenzend befinden sich **zwei weitere Zimmer**, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Eines eignet sich beispielsweise als **Schlafzimmer**, während das zweite über einen **direkten Zugang** zur gemütlichen **Terrasse** verfügt.

Das **großzügige Hauptbadezimmer** bietet ausreichend Platz für einen Doppelwaschtisch, eine geräumige Badewanne, eine Dusche sowie ein WC. **Mehrere Oberlichten** an den Wänden und der Decke sorgen für reichlich **natürliches Tageslicht** und schaffen eine besonders helle, angenehme Atmosphäre.

Zurück im Eingangsbereich führt eine **innenliegende Treppe** hinauf zur außergewöhnlich großzügigen **Dachterrasse**. Hier genießt man einen **atemberaubenden Weitblick** über die gesamte Umgebung. Die weitläufige Terrasse bietet reichlich Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und schafft einen einzigartigen Rückzugsort unter freiem Himmel. Ideal für entspannte Stunden, gesellige Abende und besondere Momente mit Familie und Freunden.

### **Ausstattung & Allgemeines– Funktional & hochwertig:**

Ein **durchdachtes Raumkonzept**, großzügige **Fensterflächen** und zahlreiche **Oberlichten** sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine helle, einladende Wohnatmosphäre.

Der **Zugang** zum Penthouse erfolgt über einen **ruhigen Innenhof**, der bereits beim Betreten ein angenehmes Gefühl von Privatsphäre vermittelt.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist der bereits im Kaufpreis inkludierte, **überdachte KFZ-Stellplatz**. Dieser bietet neben dem Stellplatz für ein Fahrzeug auch zusätzlichen Raum für Fahrräder oder ein Motorrad. Auch ein **Kellerabteil** ist dieser Wohneinheit zugewiesen.

Die Immobilie befindet sich derzeit im **belagsfertigen** Zustand und kann auf Wunsch unter Berücksichtigung Ihrer individuellen Vorstellungen und Ausstattungswünsche gegen Aufpreis **schlüsselfertig** fertiggestellt werden.

### **! Sie benötigen Hilfe bei der Finanzierung?**

Sehr gerne unterstützen wir Sie bei Finanzierungsfragen und stellen auf Wunsch den Kontakt zu unseren Finanzierungspartnern her. Unser ausgezeichnetes Netzwerk ermöglicht Ihnen den Zugang zu passenden Finanzierungslösungen.

### **Rund-um Service für Ihre Immobilie**

Sie möchten vor dem Kauf noch Ihre eigene Immobilie verkaufen? Gerne bieten wir Ihnen eine kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie an und unterstützen Sie professionell bei der Vermarktung und dem Verkauf – so steht Ihrem Immobilienkauf bald nichts mehr im Weg.

## Information

Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Der Energieausweis wurde beim Eigentümer angefordert und liegt uns derzeit noch nicht vor. Sobald dieser verfügbar ist, wird er bei näherem Interesse selbstverständlich nachgereicht.

Die Abbildungen wurden mittels KI digital bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. Die dargestellte Möblierung dient lediglich als Einrichtungsvorschlag.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

Universität <10.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

### Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap