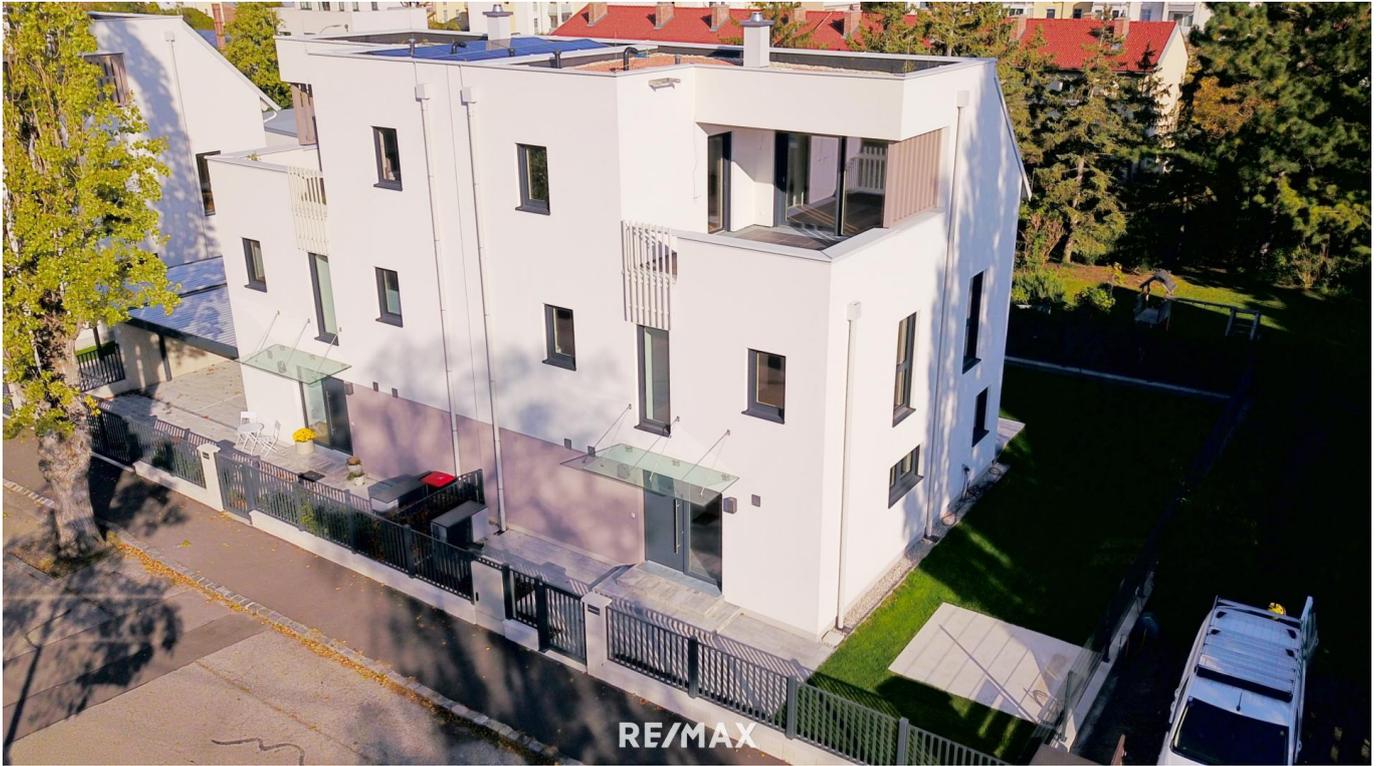


**ERSTBEZUG - exklusive Doppelhaushälfte!**



Haus von außen

**Objektnummer: 1609\_42300**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,44
<b>Kaufpreis:</b>	990.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

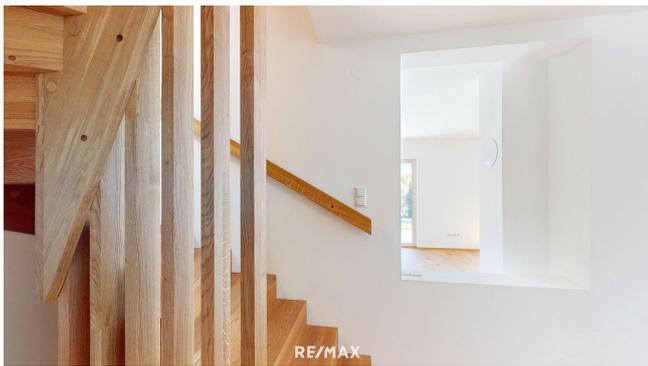
## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Wagner**

RE/MAX First







RE/MAX



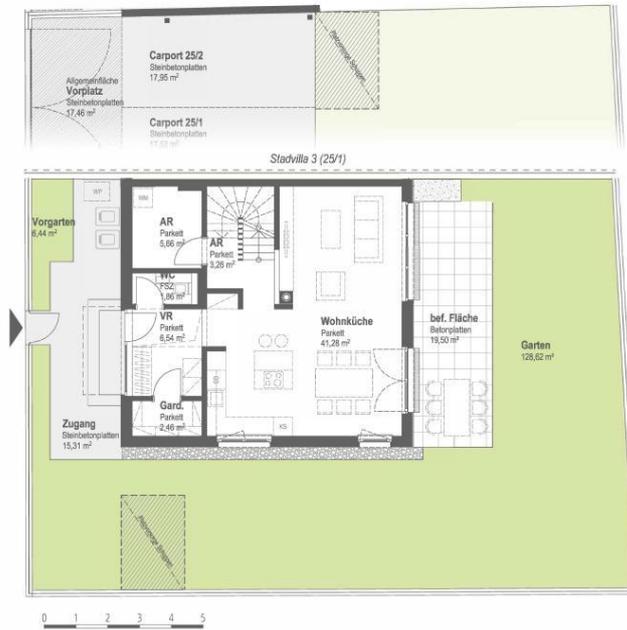
RE/MAX



RE/MAX







## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

LAGE



Zimmeranzahl 5  
Wohnnutzfläche 198,63 m<sup>2</sup>  
inkl. Flächen mit Raumhöhen <math>\leq 1,8m</math>

bef. Fläche 19,50 m<sup>2</sup>  
Carport 17,95 m<sup>2</sup>  
Garten 128,62 m<sup>2</sup>  
Vorgarten 6,44 m<sup>2</sup>  
Zugang 15,31 m<sup>2</sup>

# RE/MAX

## EG

AR	5,66 m <sup>2</sup>
AR	3,26 m <sup>2</sup>
Gard.	2,46 m <sup>2</sup>
VR	5,54 m <sup>2</sup>
WC	1,96 m <sup>2</sup>
Wohnküche	41,28 m <sup>2</sup>



RE/MAX

## Objektbeschreibung

LUXURIÖSES WOHNEN IN BADEN A dream come true – luxuriöse Stadtvilla in BESTLAGE  
In einem ruhigen Wohnviertel des südlichen Teils Badens, befindet sich dieses exklusive, luxuriöse, neue Doppelhaus. Ausgestattet mit stilvoller Eleganz und erlesenem Geschmack. Dieses, mit modernster Technik, innovative Haus, bietet viele individuelle Möglichkeiten zum Leben und Wohnen; durchdachter Grundriss auf 3 Etagen, großzügiger Freibereich und viel Platz für Familie und Freunde! Entdecken Sie nachhaltige Raumlösungen und genießen Sie attraktive Freibereiche, welche Entspannung versprechen sowie das Gefühl angekommen zu sein. + perfekte Energie-Effizienzklasse + 5 großzügige Zimmer + Wohnnutzfläche mit ca. 159 m<sup>2</sup> + große Dachterrasse von ca. 18 m<sup>2</sup> + Grundstück von ca. 249 m<sup>2</sup> Die Innenräume zeigen sich, dank hochwertiger Parkettböden, exzellenten Feinsteinzeugfliesen und modernster Markensanitärprodukte, in ihrer natürlichen Schönheit. Große Fenster, die das Sonnenlicht in die Wohnräume lassen und den Blick in die Natur ermöglichen. + Holz/Alufenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung mit integrierten Rollläden + Luft-Wärmepumpe inkl. 300 Liter Warmwasserspeicher + Fußbodenheizung + Vorbereitung für Raumkühlung + 1 Carport inkl. Verkabelung für einen E-Anschluss Für entspannte Stunden an schönen Tagen rundet die traumhafte Dachterrasse den perfekten Ausgleich zum Alltag ab. Lassen Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag den Trubel der pulsierenden Großstadt hinter sich und genießen Sie in exquisiter Atmosphäre den Traum von Wohnen mit besonders hoher Lebensqualität. Baden – einfach nur wohlfühlen Schon seit über 5.000 Jahren lebt, liebt und badet man in der heute knapp 26.000 Einwohner:innen zählenden Kurstadt, am Eingang zum lieblichen Helenental, die seit 2021 mit Stolz die Auszeichnung "UNESCO Weltkulturerbe" trägt. Aber in Baden kann man mehr als nur baden. In der stark durch das Biedermeier geprägten Stadt finden sich insgesamt 6 Museen, das für seine Operettenaufführungen bekannte Stadttheater und natürlich das größte Casino Europas nebst Kongress- und Veranstaltungszentrum. Für Kultur und Unterhaltung ist somit reichlichst gesorgt. Sportbegeisterte finden in einem der über 10 Sportvereine zusammen, ob nun Tennis, Beachvolleyball oder gar Fechten - es ist für jeden Geschmack etwas dabei. Und wer es lieber gemütlich angeht, erholt sich in einem der 4 großen Parkanlagen, allen voran dem Doblhoffpark, dem ehemaligen Schlosspark des Schlosses Weikersdorf. Oder begibt sich ins nahe gelegene Helenental, dessen Eingang bis heute von den Ruinen Rauhenstein, Scharfeneck und Rauheneck bewacht wird - dem sagenumwobenen Badener Ruinen-Dreieck. Vertragserrichter & Treuhänder: WHG Weishaupt / Horak / Georgiev Rechtsanwälte GmbH & Co KG Bösendorferstraße 9 1010 Wien Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Der Interessent wird auf die erweiterten Richtlinien des Konsumentenschutzes im Sinne des FAGG hingewiesen, die es dem Makler nur auf ausdrücklichen Wunsch des Interessenten gestatten, innerhalb der 14-tägigen Rücktrittsfrist einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Es gelten die AGBs der Immobilienwirtschaft. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

---

---