

## **Luxusresidenz mit Indorpool und schönem Garten in exklusiver Lage in Baden**



Haus

**Objektnummer: 3056\_1665**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	240,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	388,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	12
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,25
<b>Kaufpreis:</b>	2.020.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Kohler**

ImmoTrading GmbH

























## Objektbeschreibung

Luxuriöse Villa mit einzigartigem Charme Willkommen in einer Villa, die Eleganz, Komfort und Naturverbundenheit in perfekter Harmonie vereint. Diese exklusive Immobilie beeindruckt durch ihre raffinierte Gestaltung und bietet ein unvergleichliches Wohnambiente für höchste Ansprüche. Ein repräsentatives Erdgeschoss Das Erdgeschoss ist ein Ort des Wohlbefindens und des stilvollen Lebens. Herzstück dieser Ebene ist das über 90 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das mit seiner offenen Gestaltung und einer hochmodernen Designerküche beeindruckt. Hier entstehen Kochkunst und Geselligkeit in einer unvergleichlichen Atmosphäre. Der zentrale Vorraum heißt Sie und Ihre Gäste mit einladender Großzügigkeit willkommen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein elegantes Gäste-WC, praktischen Stauraum und eine Doppelgarage. Von der 64 m<sup>2</sup> großen Terrasse genießen Sie einen unverstellten Blick ins Grüne – der perfekte Ort für entspannte Abende oder ausgelassene Feiern. Ruhe und Entspannung im Obergeschoss Im Obergeschoss erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Privatsphäre als auch Komfort garantiert. Drei großzügige Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell sind zwei davon zu einem luxuriösen Masterbedroom mit beeindruckenden 37,5 m<sup>2</sup> zusammengelegt, der durch ein eigenes Bad, einen begehbaren Kleiderschrank und den Zugang zu einer sonnigen Terrasse zusätzliche Exklusivität erhält. Ein weiteres Badezimmer sorgt für maximalen Komfort und Funktionalität. Wellness und Unterhaltung im Kellergeschoss Das Gartengeschoss entfaltet sich als eine wahre Oase der Entspannung und Unterhaltung. Ein moderner Spa-Bereich mit Indoorpool und Sauna lädt zu erholsamen Momenten ein. Für gesellige Stunden steht Ihnen ein stilvoller Weinkeller zur Verfügung, der mit einer einladenden Bar und einem Billardtisch ausgestattet ist. Dieser Bereich ist wie geschaffen für unvergessliche Abende mit Freunden und Familie. Die Haustechnik ist clever im hinteren Teil dieses Geschosses untergebracht, um die Funktionalität des Hauses zu optimieren. Ein Garten wie aus dem Bilderbuch Der weitläufige und uneinsehbare Garten ist ein Paradies für Naturliebhaber. Mit einem romantischen Biotop, gepflegten Rasenflächen und kunstvoll angelegten Ziersträuchern bietet er eine idyllische Kulisse für jede Gelegenheit. Ob Sie gesellige Sommerfeste veranstalten oder einfach die Ruhe und Natur genießen möchten – dieser Garten wird Sie begeistern. Kaufbedingungen Kaufpreis: € 2.020.000 Maklerprovision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % MwSt. Grunderwerbsteuer: 3,5% Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1% Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung Diese Villa ist ein einzigartiges Juwel, das modernen Luxus, natürliche Ruhe und exklusive Ausstattung harmonisch verbindet. Ob als repräsentatives Zuhause oder luxuriöses Refugium – diese Immobilie bietet Ihnen eine Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihr Traumhaus zu entdecken!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 71.7  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz C  
wärmebedar  
f:

Faktor Ges 1.25

amtenergie

effizienz:

Klasse C

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: