

NOBLESSE OBLIGE



Objektnummer: 1459

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	516,35 m ²
Nutzfläche:	810,74 m ²
Zimmer:	10,50
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	1.862,00 m ²
Keller:	294,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	4.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

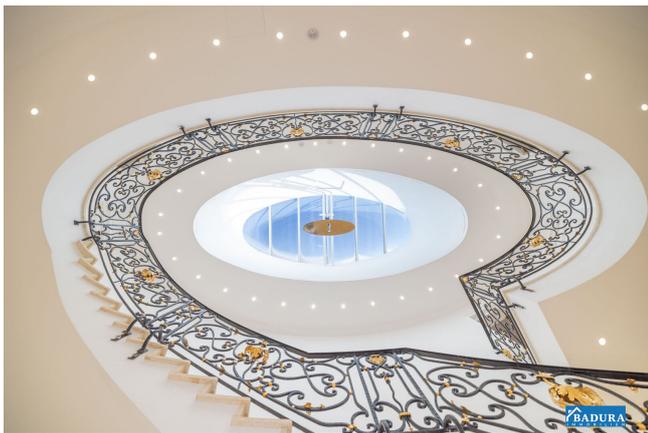
Ihr Ansprechpartner



Wilhelm Loderer

Badura Immobilien GmbH
Alanovaplatz 4
2320 Schwechat









BADURA
IMMOBILIEN



BADURA



BADURA















BADURA
IMMOBILIEN

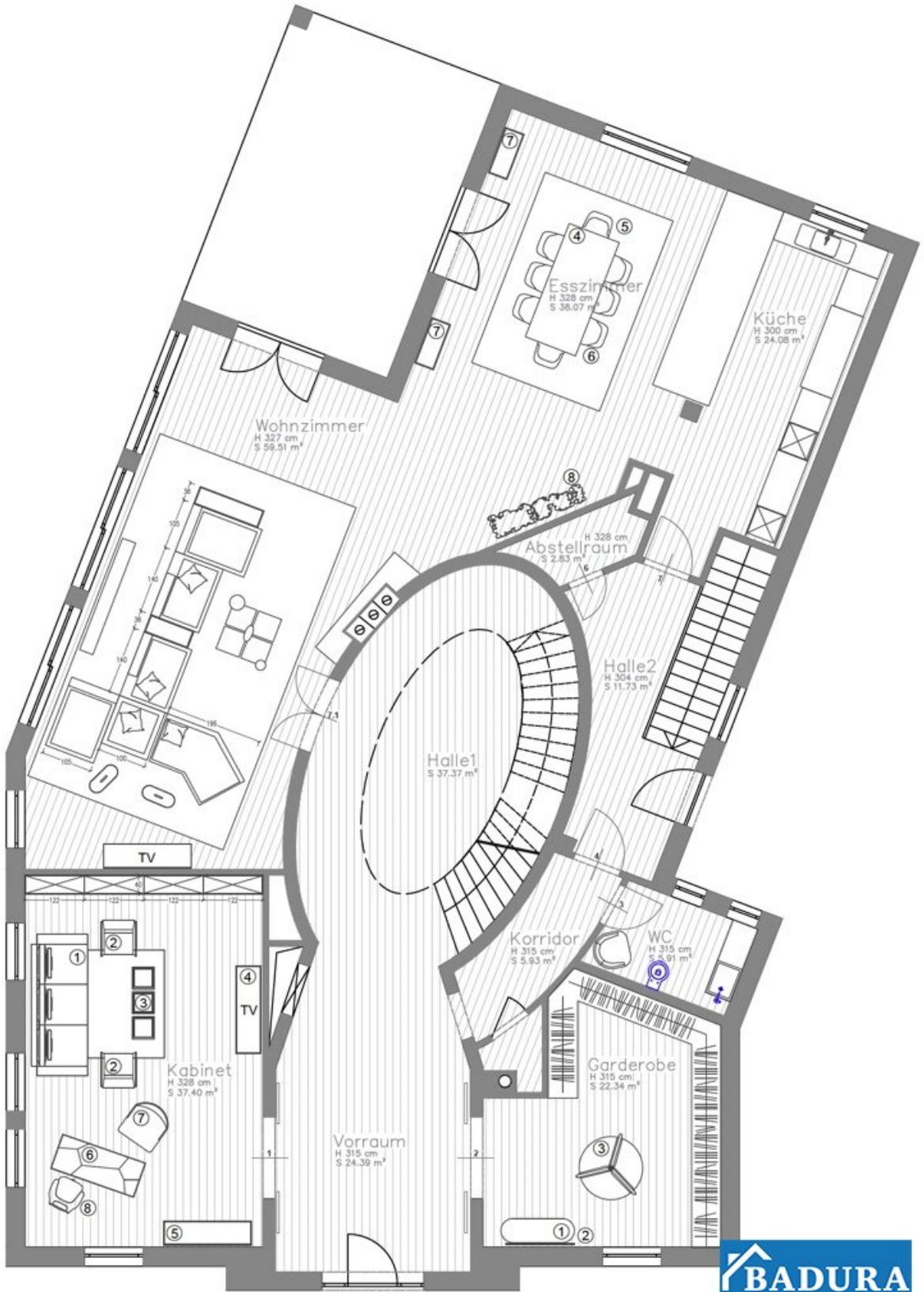


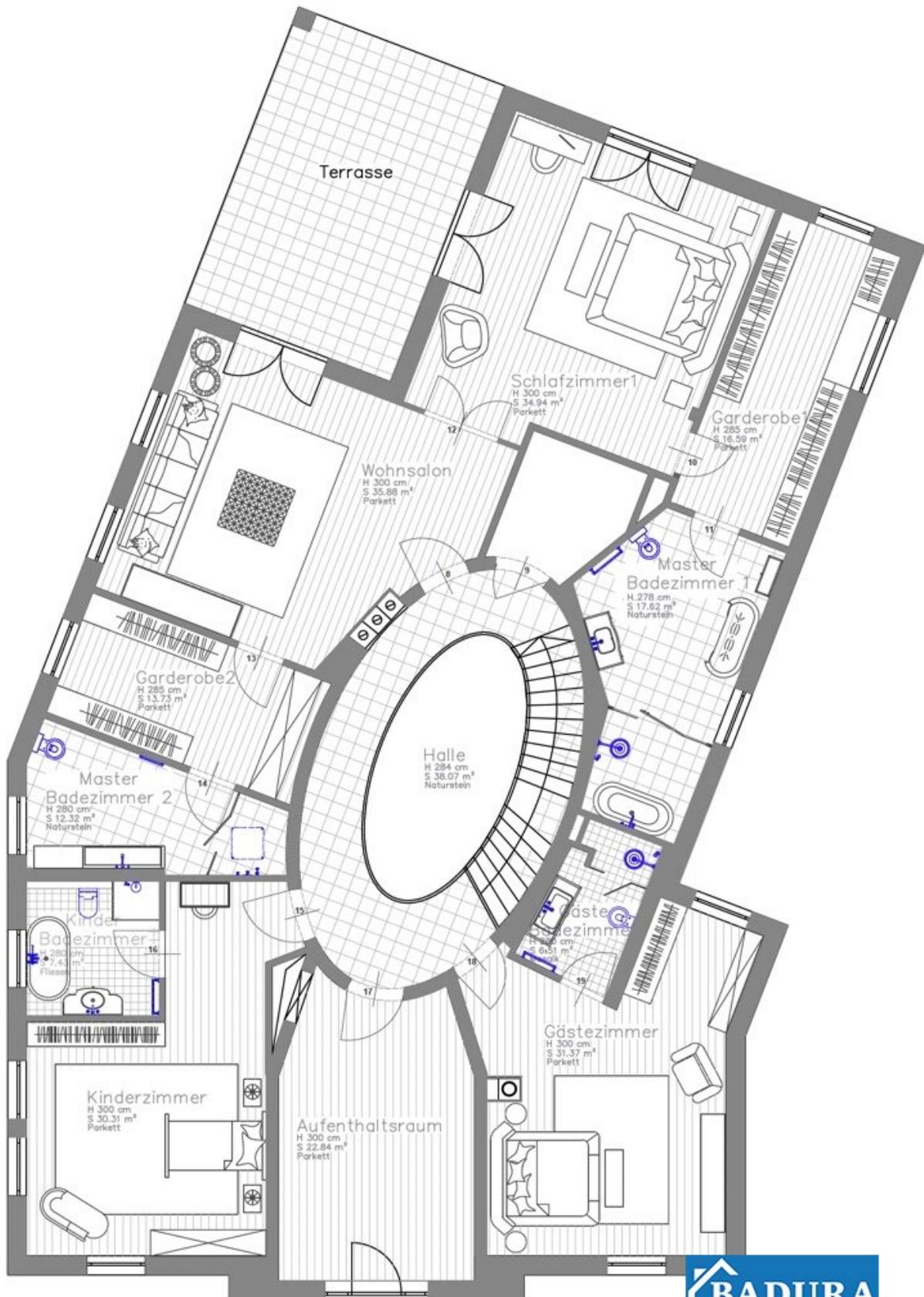
BADURA

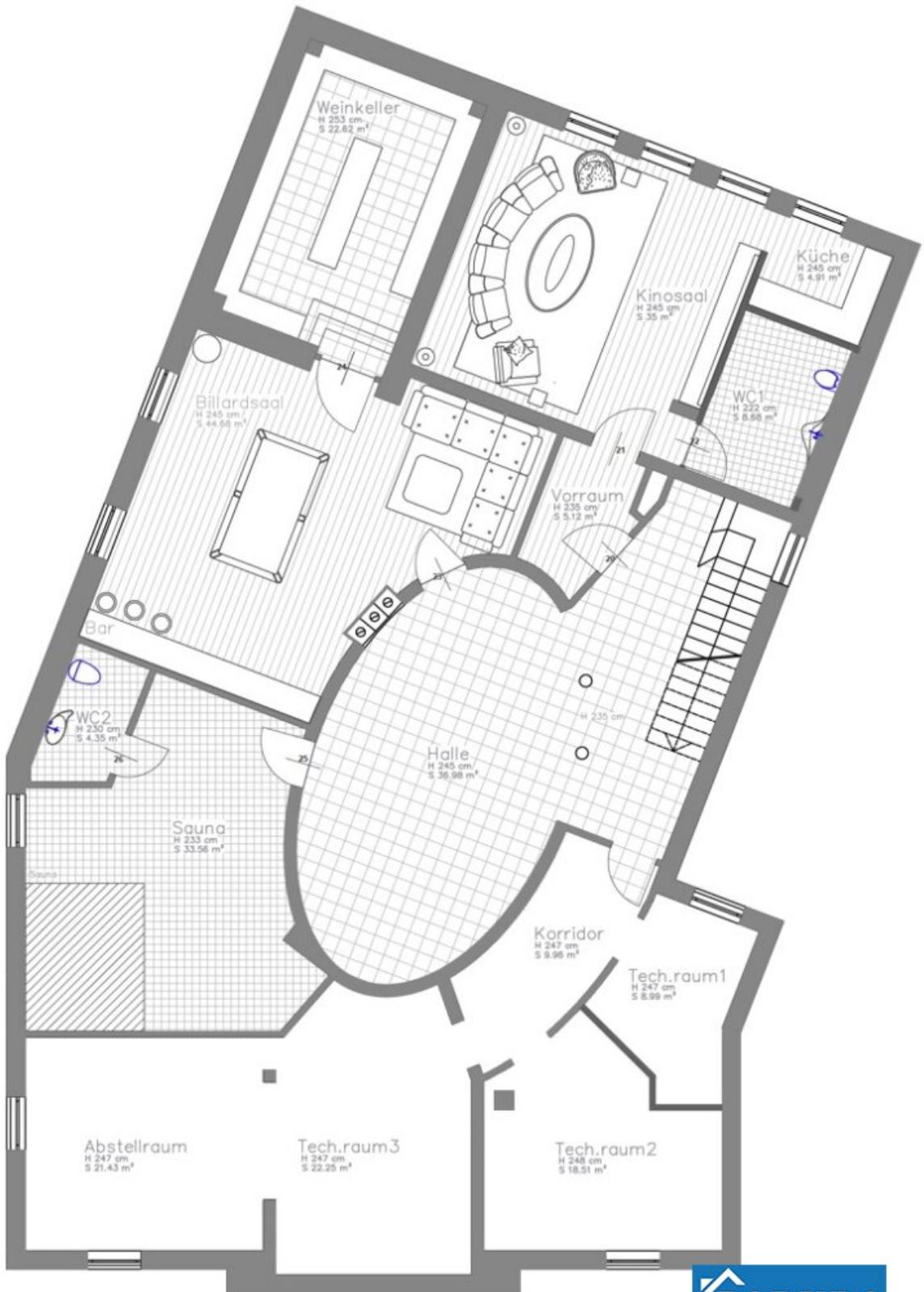


BADURA









Objektbeschreibung

Kaiserliche Villa in zentraler Grünruhelage

Wir sind ganz besonders erfreut ein derartiges Luxusanwesen, welches bis ins kleinste Detail durchdacht, sowie aufwändigst gebaut wurde, in absoluter Ruhelage am Eingang zum Helenental liegt, zum Verkauf anbieten zu können.

Die traumhafte Liegenschaft besticht vor allem durch seine exklusive Ausführung und dem phantastischem Garten, inklusive neuem Designer Pool und einem Pavillon aus der Gründerzeit. Die unmittelbare Nähe zum Zentrum Badens mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen als auch die praktische Verkehrsanbindung sowie die schnelle Erreichbarkeit beliebter Heurigen und begehrter Ausflugsziele im Helenental bietet reizvollste Aspekte.

Dieses luxuriöse Prunkstück befindet sich auf einem knapp 2.282 m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt ca. 510 m² Wohnnutzfläche, einem großzügigen Wellnessbereich im Untergeschoss und ca. 60 m² Terrassen- und Balkon-Flächen. Ein neuer, großer Pool und der Pavillon aus der Kaiserzeit gelten als weitere Highlights der Liegenschaft. Im großzügig angelegten, rückwärtigen Garten werden keine Wünsche offengelassen. Die Villa liegt am Eingang des Helenentals welches schon in Kaiserzeiten das beliebteste Ausflugsziel der Monarchie war.

Die historische Villa wurde in den letzten 2 Jahren aufwändigst zu einem Luxusanwesen aus der Taufe gehoben. Die Räume mit teilweise 3.5 Meter Höhe sind großzügigst bemessen und passen daher perfekt zur weitläufigen Umgebung. Eine grüne Oase und trotzdem schnell in der Stadt – mehr kann man sich nicht wünschen. Sportliche Aktivitäten, sowie Wanderungen etcetera, können direkt vom Haus gestartet werden. Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten ins einmalige Ortszentrum von Baden welches durch seine Historie und Bauwerke weit über die Grenzen hinaus bekannt ist. Die Auffahrt zur Süd-Autobahn (A2) erreicht man in nicht einmal 10 Minuten.

Man betritt das Grundstück durch ein Tor, an dem sich rechter Hand die Garage befindet. Der Garten mit Terrasse hinter dem Haus ist ein wahres Prachtstück und der Pavillon ein kaiserliches Original, versetzt einen in längst vergangene, glorreiche Zeiten. Untergeschoß, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden ergeben einen Wohnraum auf vier Ebenen. Das Entrée beeindruckt mit seiner Großzügigkeit, welche im gesamten Haus fortgeführt wird. Der prachtvolle Aufgang in den ersten Stock sucht seinesgleichen. Hier muss man sich entscheiden, was mehr beeindruckt - die helle großzügige und offene Raumaufteilung, oder der luxuriöse Stil gepaart mit absolutem Grünblick.

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Terrasse sind ein wahres Unikat und nicht vergleichbar.

Zudem wurde beim Einbau der Technik auf nichts verzichtet, zusätzlich zu den Standards wie modernstes Bussystem, Pooltechnik, Außenüberwachung etcetera, übernimmt der neue Besitzer eine eigens für die Liegenschaft entwickelte App, wodurch sich nicht nur jeder Raum mit Temperatur sowie Beleuchtung steuern lässt, sondern man quasi jedes einzelne elektronische Gerät im Haus ansteuern kann. Das Dachgeschoß mit seiner Raumhöhe könnte ohne Probleme auch für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit noch heute, ein Kunstwerk dieser Sorte findet man nicht so schnell wieder

[HIER GEHTS ZUM VIDEOLINK](#)

Details & Highlights

- **Erstbezug**
- **810 m² Wohn und Nutzfläche**
- 1862 m² Gartenfläche
- Doppelgarage
- **Küche Gaggenau - Sonderanfertigung**
- 6 Schlafzimmer
- 5 Badezimmer
- 2 Küchen
- **Kinosaal**
- **Weinkeller**

- Sauna
- Billiardzimmer
- **Pool**
- **Gartenpavillion**

Kostenübersicht:

- Grundbucheintragung 1,1%
- Grunderwerbsteuer 3,5%
- Maklercourtage 3% zzgl. 20% Ust.
- Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Für Detailfragen und / oder Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich sehr gerne zu Ihrer Verfügung!

Wilhelm Loderer

+43 (0) 664 536 46 56

Imperial villa in the lovely countryside area of Baden

We are pleased to be able to offer such a luxury property for sale, which has been thought through down to the smallest detail and was built with great care, in an absolutely quiet location at the entrance to the Helenental.

This dream property impresses all over with its exclusive design and the fantastic garden,

including a new designer pool and a pavilion from the imperial period. The immediate proximity to the center of Baden with shops, kindergartens, schools as well as the convenient transport connections, the very close popular wine taverns and popular excursion destinations in the Helenental offer the most attractive aspects.

This luxurious masterpiece is located on a plot of almost 2,282 m² and has a total of approx. 510 m² of living space, a spacious wellness area in the basement and approx. 60 m² of terrace and balcony areas. A new, large pool and the pavilion from the imperial era are further highlights of the property. In the spacious rear garden no wishes are left unfulfilled. The villa is located at the entrance to the Helenental, which was the monarchy's most popular destination since the imperial times.

The historic villa has been elaborately turned into a luxury property in the last 2 years. The rooms, some of which are 4 meters high, are generously dimensioned and therefore fit perfectly into the spacious surroundings. A green oasis and still quickly in the city - you couldn't ask for more. Sports activities, as well as hikes etcetera, can be started directly from the house. In a few minutes by car you can reach the unique town center of Baden, which is known far beyond the borders for its history and buildings. The driveway to the southern autobahn (A2) can be reached in less than 10 minutes.

You enter the property through an imperial gate with the garage on the right hand side. The garden with terrace behind the house is a real gem and the pavilion is an imperial original, taking you back to glorious times long ago. The basement, ground floor, first floor and attic result in a dream of home on four levels. The entrance impresses with its generosity, which is continued throughout the house. The magnificent staircase to the first floor is second to none. Here you have to decide what is more impressive - the bright, spacious and open room layout, or the luxurious style paired with it's fantastic views of nature.

The living room, dining room, kitchen and terrace are truly unique and cannot be compared. Moreover nothing was left out when installing the technology, in addition to the standards such as the most modern bus system, pool technology, outdoor surveillance et cetera, the new owner takes over an app specially developed and designed for the property, which not only allows the temperature and lighting of every room to be controlled, but also you virtually every single electronic device in the house.

Take this opportunity today, this kind of masterpieces are not found easily

[CLICK FOR THE VIDEO LINK](#)

Details & highlights

- **First time use**

- **810 m² of living and usable space**
- 1862 m² garden area
- Double garage
- **Kitchen Gaggenau - custom made**
- 6 bedrooms
- 5 bathrooms
- 2 kitchens
- **Cinema hall**
- Sauna
- **Wine cellar**
- Billiard room
- **Pool**
- **Garden pavilion**

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap