

# **Alte Mühle Baden – Wo historischer Charme auf modernes Penthouse-Design trifft**



**Objektnummer: 308096**  
**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	230,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	1.395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	287,19 €
<b>USt.:</b>	34,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

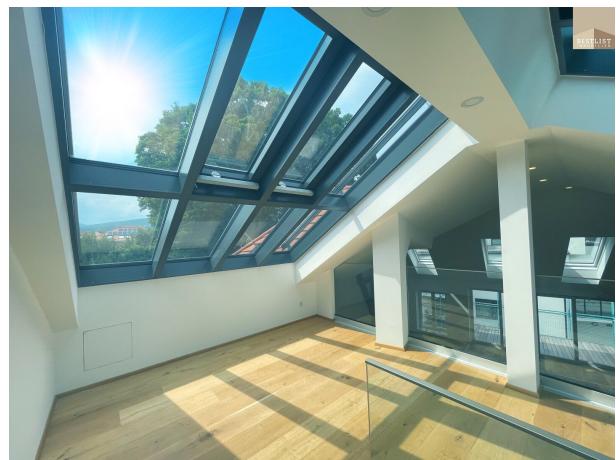
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

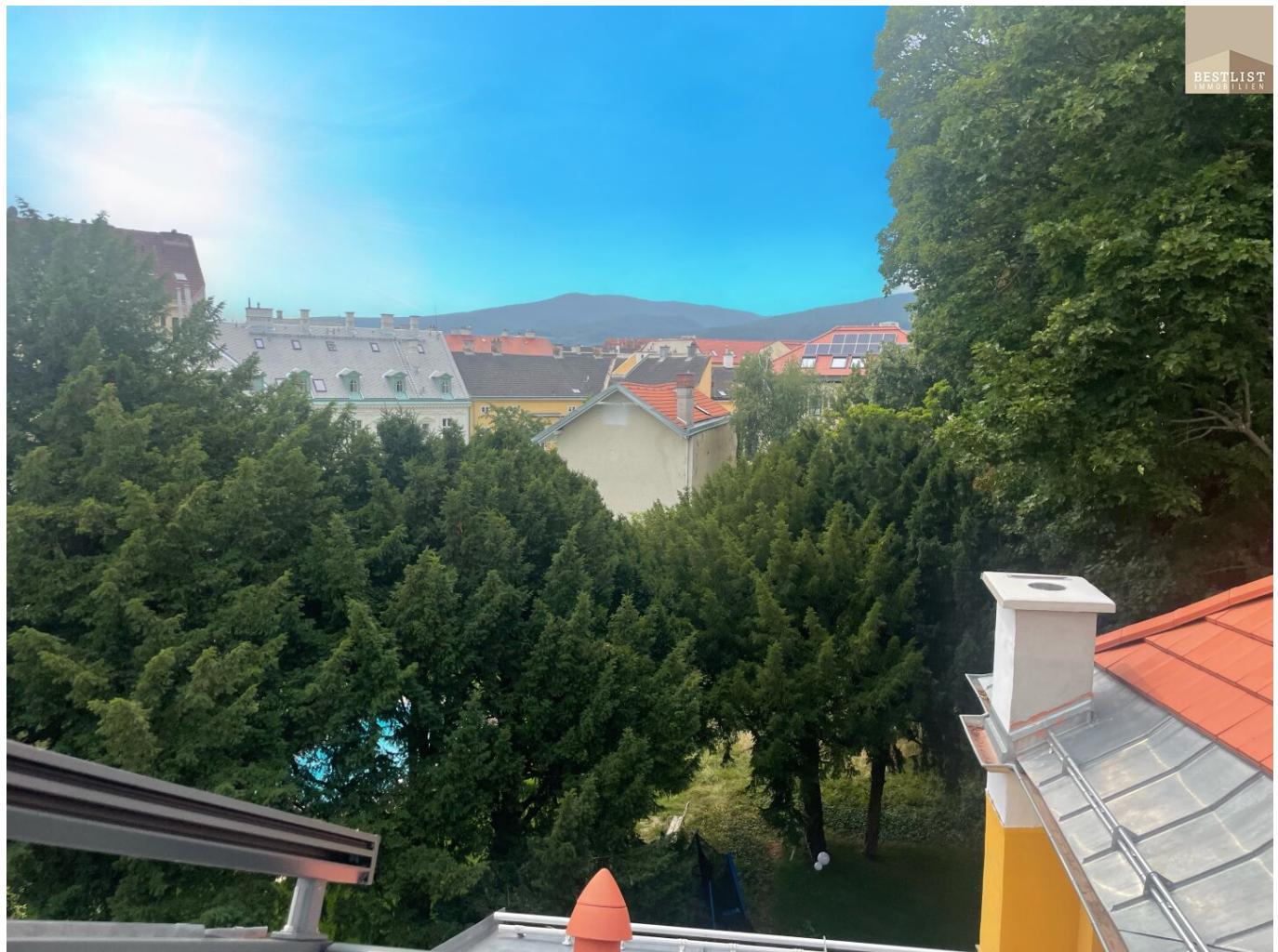
## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

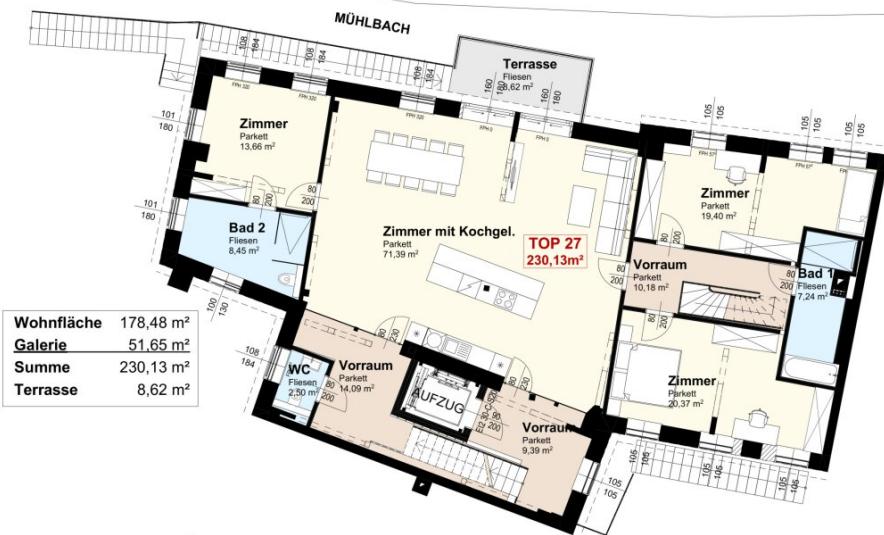






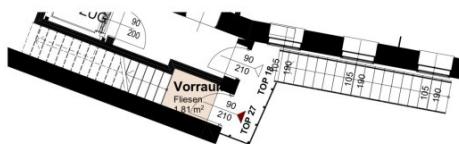


Küchenbeispiel mit KI erstellt



ZUGANG ÜBER DG

ZUGANG ÜBER OG

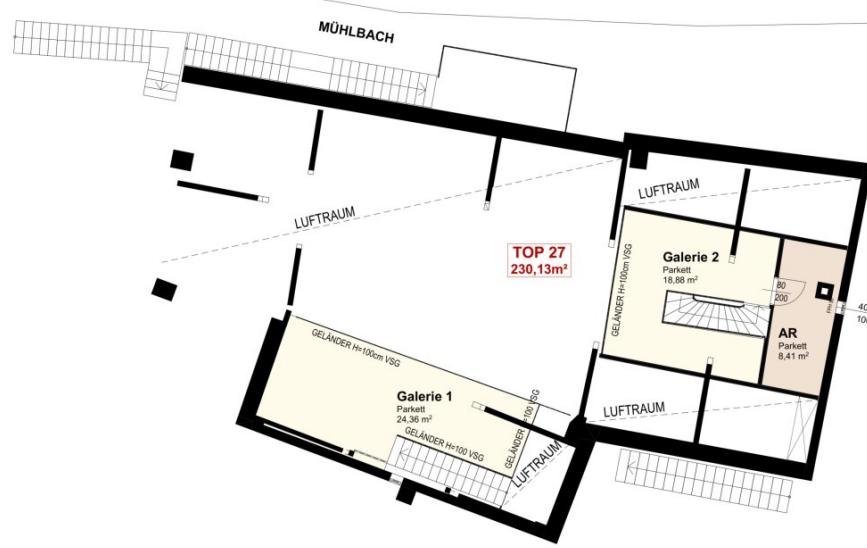


VERMARKTUNGSPLAN

DACHGESCHOSS

2500 BADEN

**FORM + FUNKTION**  
**ARCHITEKTUR BÜRO**  
Baumeister und Innenarchitektur GmbH  
Postfach 10 02 05  
D-7430 Weimar 3  
Telefon (0 36 31) 22 45 05  
Telex 7 224 505 WOBG  
Fax 0 36 31 / 22 45 05



VERMARKTUNGSPLAN

2500 BADEN

# **GALERIE**

## **FORM + FUNKTION**

### **ARCHITEKTURBÜRO**

Durch einen kleinen Gang gelangt man von der Eingangshalle in die Galerie. Hier sind Werke aus den Jahren 1990 bis 1995 ausgestellt. Ein Teil der Ausstellung ist im Bereich des Büros untergebracht.



Zeit:	Maßstab:
	1:100
	Erstellungsdatum:
	20.09.2021
	Urprüngliche
	PETERMAIR



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht dieses **2025 fertiggestellte Dachterrassenjuwel** in einem stilvoll sanierten Altbaugebäude, gelegen im Herzen der Kaiserstadt Baden. Die hochwertig ausgebauten Dachterrassenwohnung wurde fast zur Gänze neu errichtet und überzeugt mit moderner Ausstattung, drei Schlafzimmern und einer großzügigen Wohnfläche von ca. **230m<sup>2</sup>**.

Wenn Sie auf der Suche nach einer **geschichtsträchtigen, neu sanierten und zugleich unvergleichlichen Wohnung** inmitten der Fußgängerzone sind, die sowohl mit modernen Elementen als auch mit ihrem authentischen Altbauflair besticht, dann sind Sie hier genau richtig.

Die historische Mühle – eines der ältesten Gebäude der Stadt Baden – wurde mit besonderem Feingefühl revitalisiert und in ein Wohnprojekt verwandelt, das **Geschichte atmet und zugleich Zukunft formt**. Nicht nur die außergewöhnlich zentrale Lage macht dieses Objekt einzigartig, sondern vor allem der bewusste Erhalt des Charakters des traditionsreichen Gebäudes.

Bei der Sanierung wurde gezielt auf die Identität des Bestands geachtet und historische Substanz mit moderner, nachhaltiger Bauweise verbunden.

**Breite Dielenböden**, ein **Aufzug mit direktem Zugang zum Penthouse** sowie eine stimmungsvolle **indirekte Beleuchtung** unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard. Die **Photovoltaikanlage** und die **Luftwärmepumpe** bilden einen wesentlichen Baustein des nachhaltigen Energiekonzepts dieses außergewöhnlichen Penthouse im Herzen von Baden.

Ein Zuhause, das Tradition respektiert, Nachhaltigkeit lebt und modernen Wohnkomfort neu definiert.

Es ist bereits absoluter Luxus, mit dem **Lift** direkt in die eigene Wohnebene zu fahren. Zudem können Sie Ihr Fahrzeug komfortabel auf dem für Sie vorgesehenen **Parkplatz im Innenhof** abstellen – ein seltenes Privileg in dieser Lage.

Öffnet man die Eingangstüre und betritt die Wohnung, gelangt man in den geräumigen Vorräum. Unmittelbar en suite befindet sich das Herzstück der Wohnung: ein **eindrucksvoller Wohn-Essbereich**. Hier stehen bereits alle Anschlüsse zur Verfügung, um den eigenen Küchentraum zu realisieren. Die wunderschönen alten Holzbalken ziehen sofort die Blicke auf sich, die beeindruckende Raumhöhe vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit, Leichtigkeit und maximaler Helligkeit.

Der offene Küchen- und Essbereich umfasst insgesamt ca. **71,39 m<sup>2</sup>**. Vom Wohn-/Essbereich gelangt man auf die **traumhafte Terrasse** – der perfekte Ort, um nach einem intensiven Arbeitstag zur Ruhe zu kommen, begleitet vom sanften Plätschern des darunterliegenden

Mühlbaches.

Linker Hand befindet sich eines der drei lichtdurchfluteten Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer. Das Tageslicht-Bad ist mit **Walk-in-Dusche, Waschtisch und WC** ausgestattet.

Durch den Wohn-/Essbereich hindurch gelangt man in einen weiteren Vorraum, von dem aus zwei zusätzliche Schlafzimmer sowie ein weiteres großzügiges Badezimmer erreichbar sind. Dieses verfügt über **Badewanne, Walk-in-Dusche und Waschtisch** – Komfort auf höchstem Niveau.

Ein besonderes architektonisches Highlight sind die **zwei Galerien**, von denen aus sich beeindruckende Blickachsen auf den Wohn-/Essbereich eröffnen.

Die Dachgeschossterrassenwohnung ist selbstverständlich **voll klimatisiert** und mit fünf modernen Innengeräten in allen Haupträumen ausgestattet. Sämtliche Dachflächenfenster lassen sich komfortabel elektronisch öffnen und beschatten. In Kombination mit der **Luftwärmepumpe** und der **Photovoltaikanlage** wird eine weitgehende Energieautarkie erzielt – ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept in historischer Hülle.

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre außergewöhnliche Raumqualität und hochwertige Ausstattung, sondern vor allem durch ihre **absolute Bestlage** im Zentrum von Baden.

Am Beginn der Fußgängerzone gelegen, befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, kulturelle Einrichtungen, Kindergärten, Schulen und Ärzte sprichwörtlich „ums Eck“.

Öffentliche Verkehrsanbindungen Richtung Wien, Wiener Neustadt sowie in die umliegenden Regionen sind fußläufig erreichbar:

**ÖBB-Bahnhof ca. 6 Minuten**, Badener Lokalbahn und Busbahnhof ca. **5 Minuten**.

Baden zählt mit rund 26.000 Einwohnern zu den lebenswertesten Städten Niederösterreichs. Der traditionsreiche Kurort vor den Toren Wiens bietet eine außergewöhnlich hohe Freizeit- und Erholungsqualität.

Als Stadt der Musik und der Operette geprägt durch Mozart, Beethoven, Schubert, Strauß und Lanner, ist das kulturelle Leben bis heute lebendig, hochwertig und vielfältig.

Auch kulinarisch lässt Baden keine Wünsche offen: **Haubenküche, gehobene Gastronomie, klassische Wirtshauskultur und traditionsreiche Heurige** schaffen eine Lebensqualität, die weit über den Alltag hinausgeht.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 / Entfernung**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap