

Villenetage mit Pool in Baden - Individuell & exquisit



Objektnummer: 876

Eine Immobilie von LA-Homes Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	130,00 m ²
Nutzfläche:	340,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	160,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 163,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	1.000.000,00 €
Betriebskosten:	280,99 €
Heizkosten:	130,09 €
Sonstige Kosten:	276,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

ING. Christian Domnanovich

LA-Homes Immobilien GmbH
Traundorfer Straße 8/9
4030 Linz

T +43 664 247 77 24

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur























Objektbeschreibung

Der historische Charme ist auf dem ganzen Anwesen spürbar und macht dieses Domizil so einmalig - welches geschichtsträchtige Substanz mit modernem Komfort verbindet.

Die komplette Villenetage mit Garten und Pool kann auch angemietet werden (Bruttopreis 2.600,- inkl. Betriebskosten).

Der künstlerische Einsatz von Materialien verleiht der Wohnung nicht nur eine einzigartige Ästhetik, sondern unterstreicht auch Liebe zum Detail.

Die luxuriös und modern konzipierte Wohnung mit einer Wohnfläche von rund **130 m²** verfügt über eine weiträumige Terrasse mit Zugang zu dem eigenen Garten mit einem Infinity Pool - eine sehr exklusive Ausstattung mit offenen Kamin - eine hochwertige Architektur mit außergewöhnlichen Raumhöhen werden höchsten Ansprüchen gerecht.

Der Grundriss der Wohnung ist großzügig und repräsentativ - **die exklusive Lage und das hochwertige Ambiente garantieren eine Wertbeständigkeit über Generationen hinweg.**

Sie bietet eine einzigartige Gelegenheit für exklusives Wohnen und ermöglicht es Ihnen, Ihren Wohntraum in die Realität umzusetzen.

Durchdacht konzipiert, **verspricht dieses Anwesen sowohl Ruhe als auch Zentralität und profitiert von einer sonnenverwöhnten Ausrichtung.**

Ein Highlight dieser Immobilie ist die harmonische Integration eines **groß angelegten Gartens, der gemeinsam mit der überdachten Terrasse und einem Infinity - Swimmingpool zum Verweilen einlädt.**

PKW kann in der eigenen **Garage** sicher abgestellt werden.

Aufteilung:

- Repräsentativer Vorraum
- Küche mit Vollaussstattung und Essplatz
- großzügiges Wohnzimmer mit Kamin
- 1 Schlafzimmer mit Erker

- 1 Schlafzimmer - Gartenseitig
- WC mit Tageslichtfenster und Dusche (Fliesen)
- Bad mit Wanne, Dusche, WC und Tageslichtfenster

Ausführung:

- Gaszentralheizung
- Kastenfenster
- Parkettboden (Fischgrät)
- SAT- Anlage
- Swimmingpool
- Garage
- Terrasse

Resümee:

Aufgrund der sehr guten Lage, der guten Infrastruktur und Nahversorgung sowie der kompakten Liegenschaft, eignet sich dieses Objekt auch als ideale Anlage und Investment.

Die komplette Villenetage mit Garten und Pool kann auch angemietet werden (Bruttopreis 2.600,- inkl. Betriebskosten).

Wir ersuchen auf Grund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber um vollständige Angabe Ihrer Kontaktdaten einschließlich Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Besichtigung!

Für nähere Informationen steht Ihnen das Team der La-Homes Immobilien jederzeit zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Christian Domnanovich

[0664 24 777 24](tel:06642477724)

cdo@la-homes.at

Traundorfer Straße 8

4030 Linz

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](https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://la-homes-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <8.500m
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 <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap