

**EXKLUSIVE VILLA IN BADEN! Edelrohbau mit Aufzug und  
Swimmingpool! TRAUMHAFTER FERNBLICK!**



**Objektnummer: 5829/970**

**Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	365,17 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	110,44 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.200.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dejan Stanisavljevic**

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH  
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9  
1100 Wien

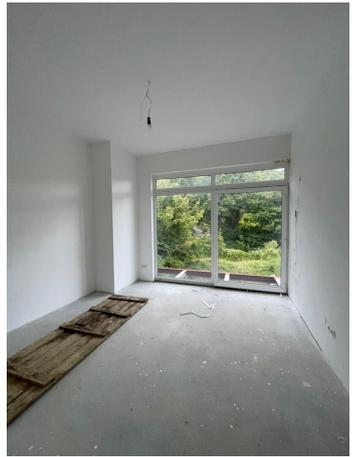
T +436503110002

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









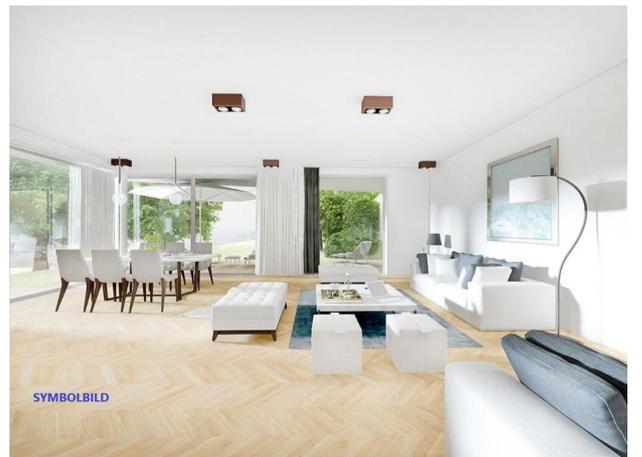






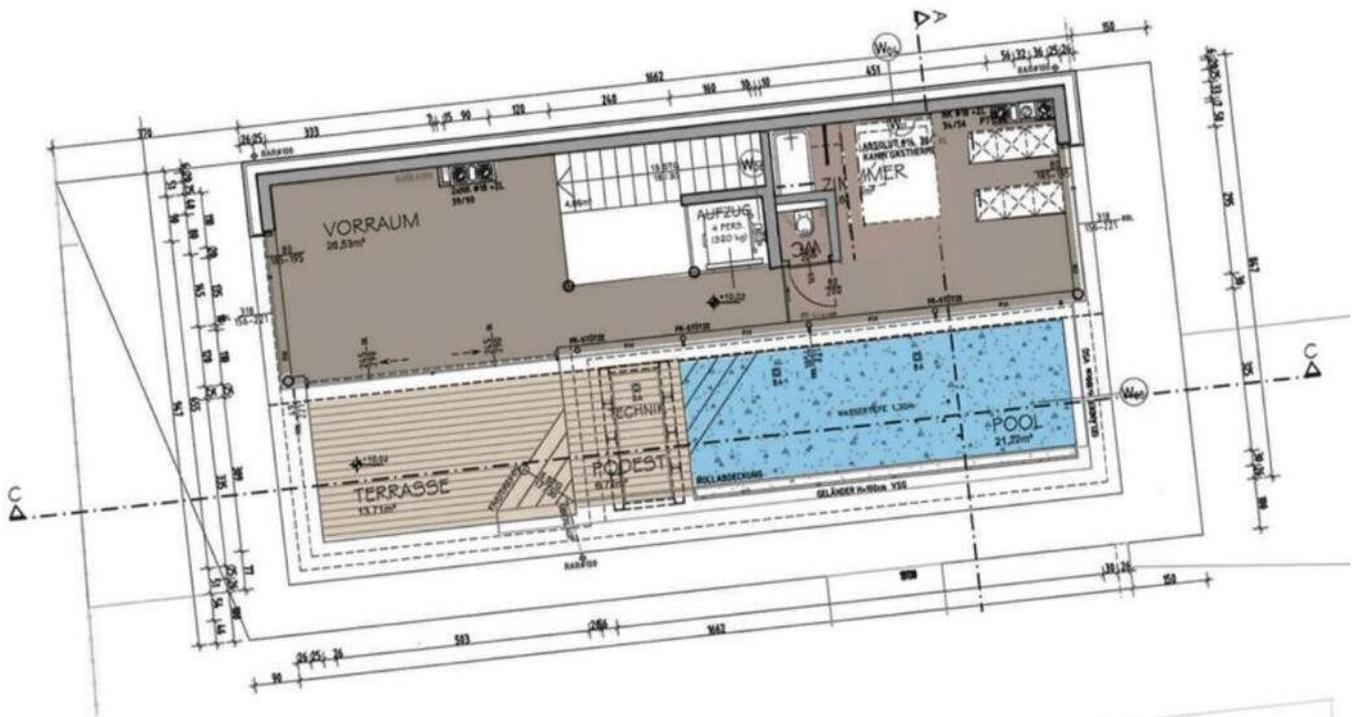






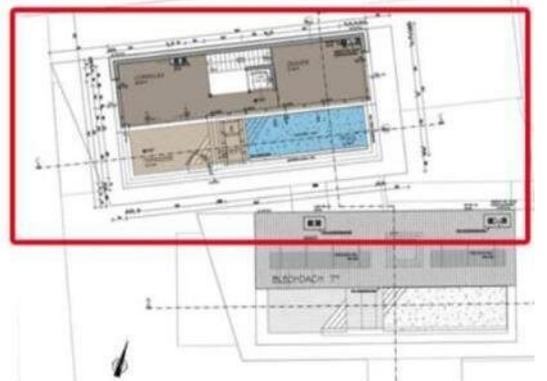


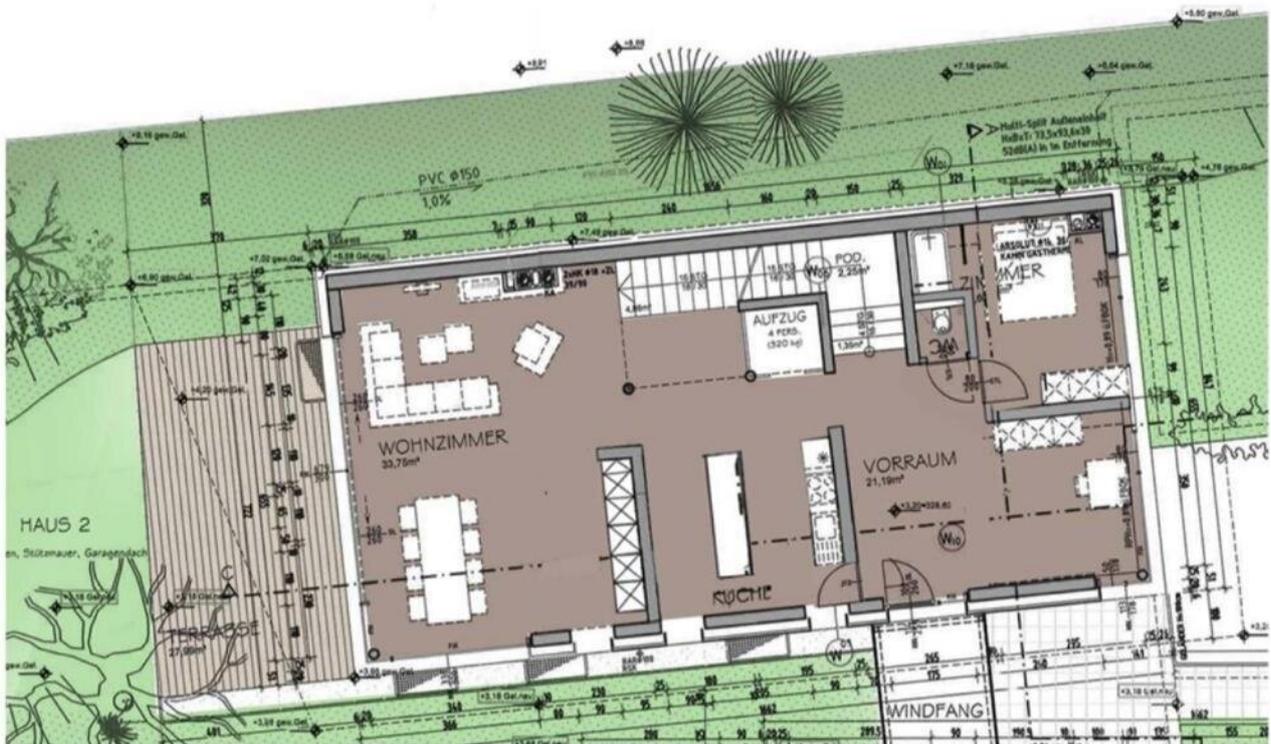




2. FLOOR PLAN

UNIT 1

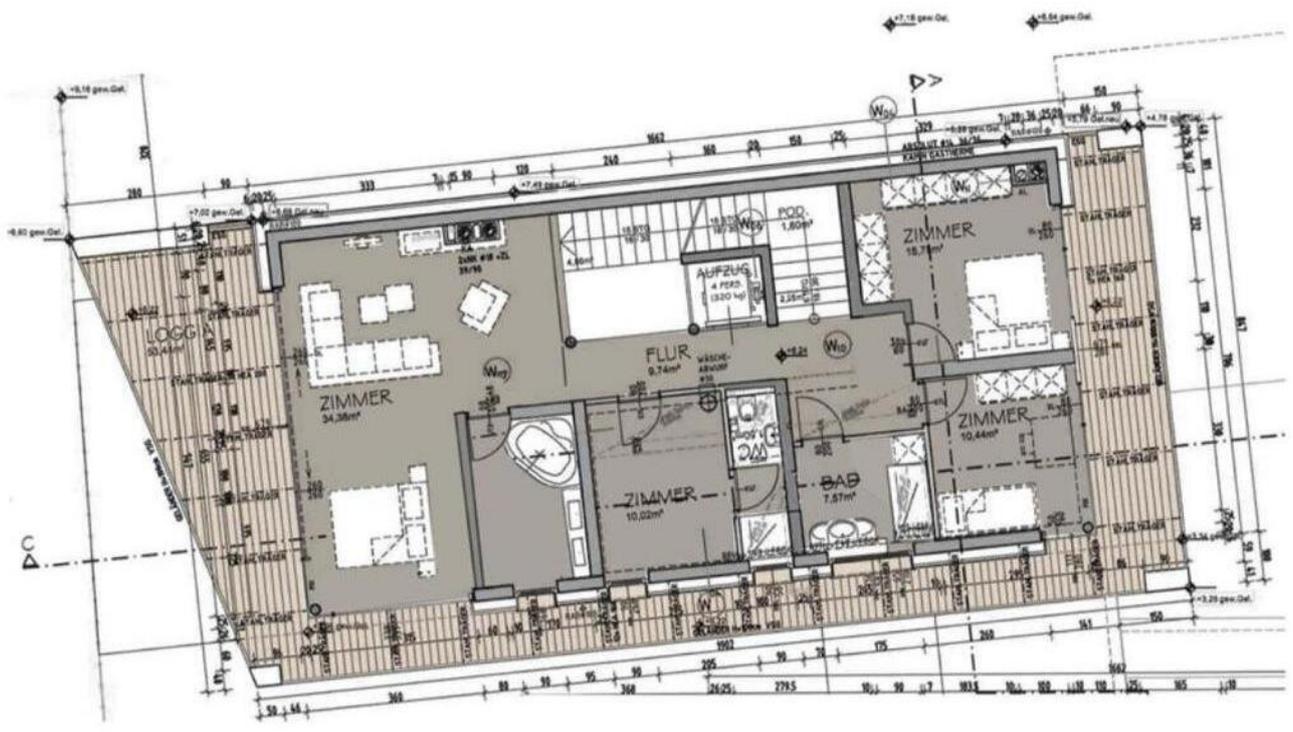




0. FLOOR PLAN

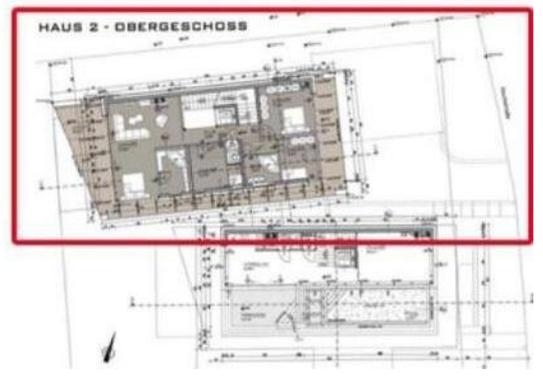
UNIT 1

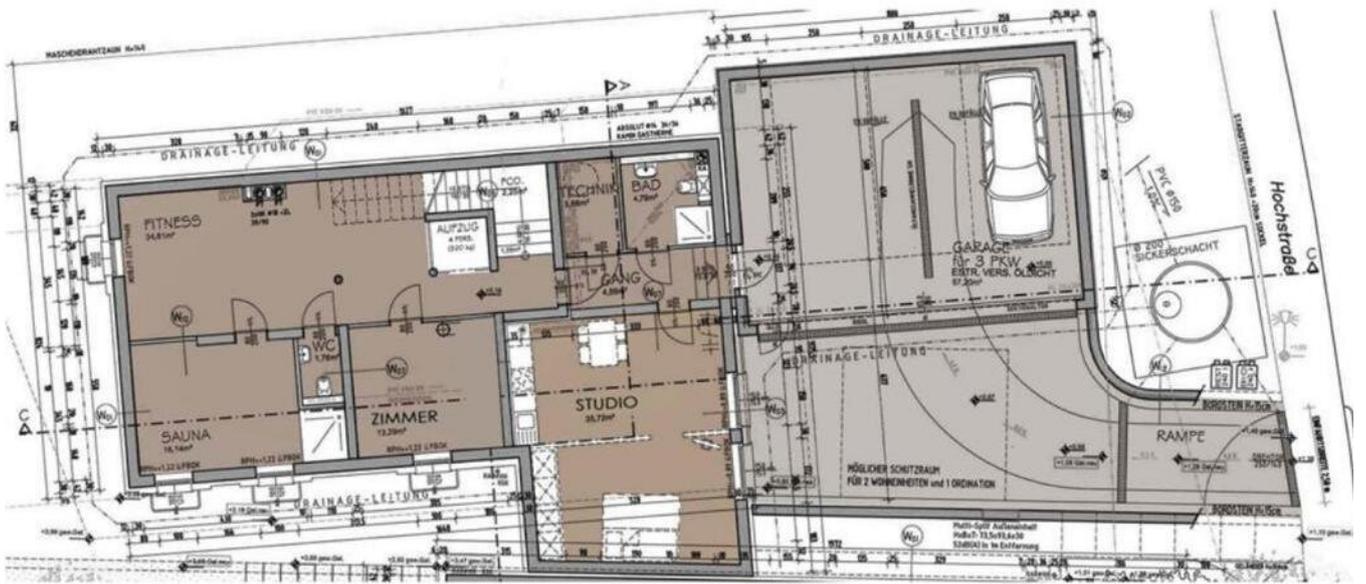




1. FLOOR PLAN

UNIT 1





-1. UNDERGROUND FLOOR PLAN

UNIT 1



## Objektbeschreibung

Exklusiv und stilvoll! Genau das bietet diese Immobilie in traumhafter Lage!

Die angebotene Villa wird im IST-Zustand verkauft, wie auf den Fotos ersichtlich im Edel-Rohbau, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre ganz persönlichen Wünsche und Vorstellungen bei der Gestaltung und Ausstattung einzubringen. Die großzügige Terrasse lädt zum Entspannen und Genießen des atemberaubenden Fernblicks ein.

Es besteht die Möglichkeit die Villa in schlüsselfertiger Variante zu erwerben. Aufpreis und Details können gerne bei einer Besichtigung erläutert werden.

Der Bau dieser Villa erfolgte in Massivbauweise, um höchste Qualität und Langlebigkeit zu garantieren.

### Weitere Highlights

- Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe
- Personenaufzug für einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen des Hauses.
- Tiefgarage und Parkplatz
- Swimmingpool für heiße Sommertage

**AUCH FÜR BAUTRÄGER INTERESSANT! Auf dem Grundstück kann eine weitere Villa errichtet werden (Einreichpläne sind vorhanden und können auf Wunsch übermittelt werden).**

**KAUFPREIS / IST-Zustand: Euro 2.200.000,00**

**Maklerhonorar** beträgt 3% vom Kaufpreis + 20% MwSt.

Für weitere Fragen sowie zu Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen unser **Geschäftsführer Dejan Stanisavljevic unter +43 650 311 00 02** gerne zur Verfügung.

**ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST!** Gerne können wir Ihnen bei einer gemeinsamen Besichtigung diese exklusive Villa in traumhafter Lage präsentieren.

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Auf die gesetzliche Vorlage eines Energieausweises wurde der Eigentümer ausdrücklich hingewiesen. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap