

**Penthouse-Refugium am Theaterplatz Baden –  
Privatsphäre, Stil und Wohnqualität an der besten Adresse  
von Baden**



**Objektnummer: 638**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	3.729,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.965,00 €
<b>Kaltmiete</b>	3.390,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	425,00 €
<b>USt.:</b>	339,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



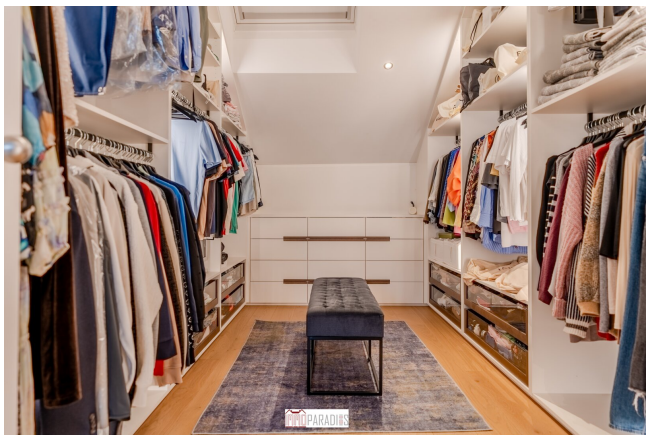
**Dieter Löb**

Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11



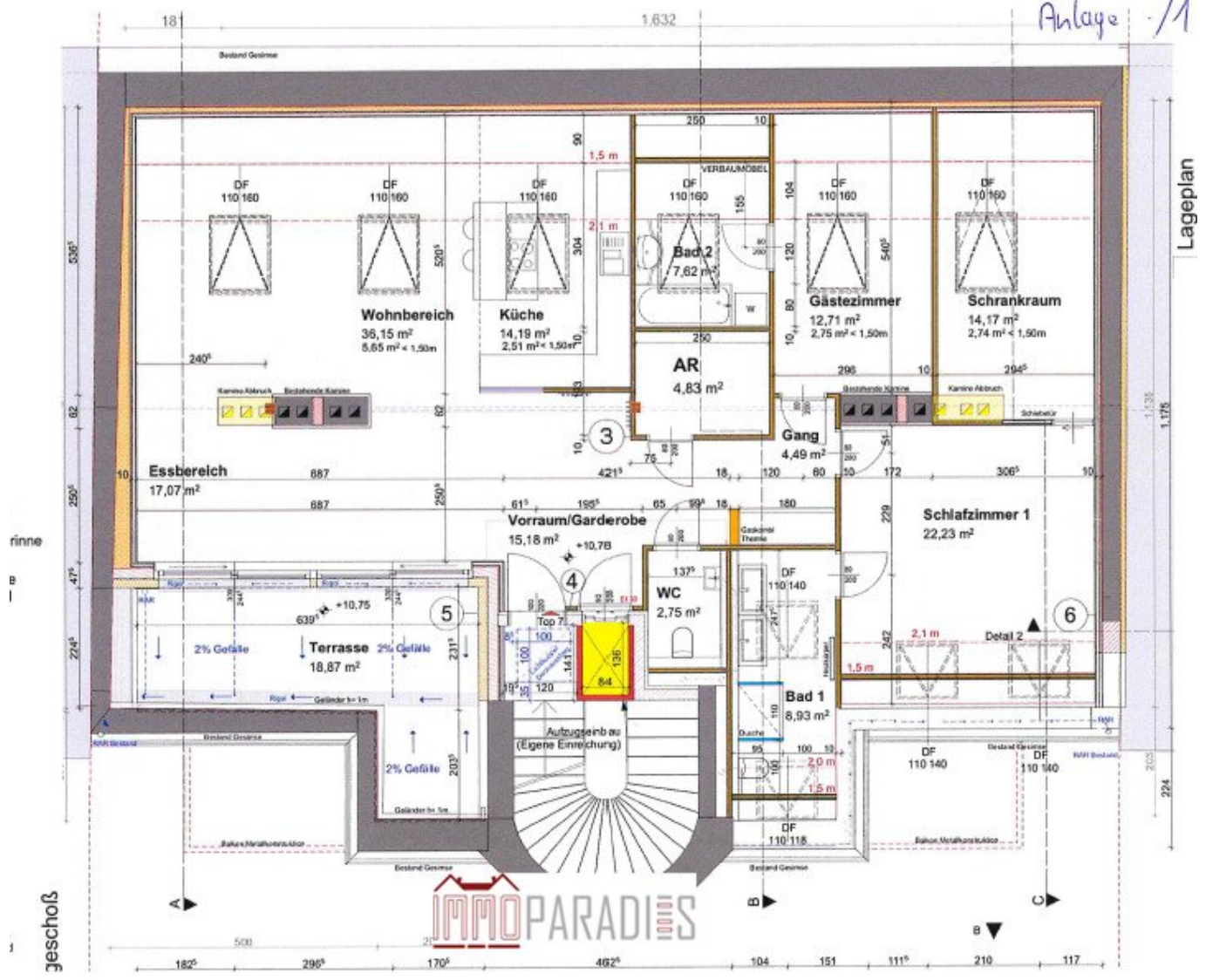








Anlage -/1



## Objektbeschreibung

### **Einzigartiges Penthouse mit Privatsphäre – exklusives Wohnen in Bestlage von Baden**

#### **Kurpark, Theater und Altstadt vor der Haustüre**

Es gibt Wohnungen, die überzeugen durch Ausstattung. Und es gibt seltene Objekte, die durch ihre Lage, ihre Privatsphäre und ihr Wohngefühl eine eigene Kategorie bilden. Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung am Theaterplatz vereint historischen Altbaucharme mit moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und einer geschützten Terrasse zu einem Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

#### **Premiumlage am Theaterplatz**

Die Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage in Baden, direkt am Theaterplatz. Der Kurpark liegt praktisch vor der Haustüre, das Stadttheater befindet sich vis-à-vis, und die Fußgängerzone sowie das historische Zentrum sind in wenigen Schritten erreichbar. Diese Kombination aus kulturellem Leben, urbaner Infrastruktur und gleichzeitig hoher Wohnqualität zählt zu den begehrtesten Adressen der Stadt.

#### **Gebäude & Wohnkonzept**

Im Dachgeschoss eines wunderschönen Altbaus wurde im Jahr 2020 diese exklusive Wohnung neu errichtet. Ein Personenlift der Qualitätsmarke KONE bringt Sie komfortabel direkt bis ins Dachgeschoss.

Auf rund 160 m<sup>2</sup> Grundfläche entfaltet sich ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit vier Zimmern. Der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Designküche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine repräsentative Atmosphäre für Alltag und Gäste gleichermaßen. Klare Raumstrukturen, großzügige Fensterflächen und zahlreiche maßgefertigte Tischlerlösungen sorgen für ein harmonisches Gesamtbild sowie optimalen Stauraum.

## **Terrasse – geschützte Ruheoase mit absoluter Privatsphäre**

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Dachterrasse. Ausgestattet mit einer hochwertigen Pergola mit verstellbaren Lamellen lässt sich die Sonneneinstrahlung individuell regulieren. Ein integrierter elektrischer Volant sorgt zusätzlich für Sicht- und Windschutz.

Durch die uneinsehbare Situierung genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre – ein geschützter Außenbereich über den Dächern von Baden, der vom entspannten Frühstück bis zum stilvollen Abend im Freien vielseitig nutzbar ist.

## **Ausstattung & Wohnkomfort**

Bei der Errichtung wurde besonderer Wert auf Qualität, Komfort und langlebige Materialien gelegt:

- **Durchgängige Fußbodenheizung**
- **Vier Klimageräte für angenehmes Raumklima in sämtlichen Hauptbereichen**
- **Edle Parkettböden**
- **Großformatige Designfliesen in den Sanitärräumen**
- **Hochwertige Einbauküche**
- **Zahlreiche maßgefertigte Tischlermöbel**
- **Liftzugang bis ins Dachgeschoss**

Die Wohnung wird möbliert vermietet und ermöglicht dadurch einen sofortigen, unkomplizierten Einzug.

Diese Immobilie richtet sich an Mieter, die eine repräsentative Stadtwohnung mit Privatsphäre, hochwertiger Ausstattung und absoluter Bestlage in Baden suchen.

## **Eckdaten**

- **Penthouse / Dachgeschosswohnung**
- **Adresse: Theaterplatz 4, 2500 Baden**
- **Errichtung Dachgeschoss: 2020**
- **Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 4**
- **Großzügige Dachterrasse mit Pergola**
- **ca. 19 m<sup>2</sup> große, uneinsehbare Terrasse mit hoher Privatsphäre**
- **Lift (KONE) bis ins Dachgeschoss**
- **Fußbodenheizung**
- **4 Klimageräte**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap