

## Repräsentatives Anwesen im Wienerwald nahe Baden



Straßenansicht

**Objektnummer: 636**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Siegenfeld
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	309,18 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 131,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,90
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

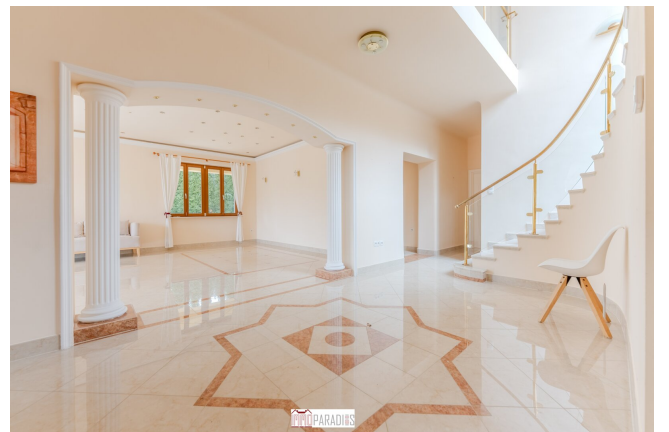
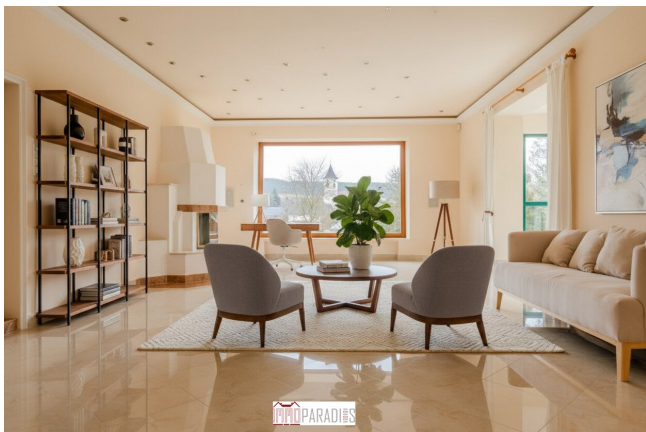


**Dieter LÖb**

Immoparadies GmbH  
Jakobsgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau







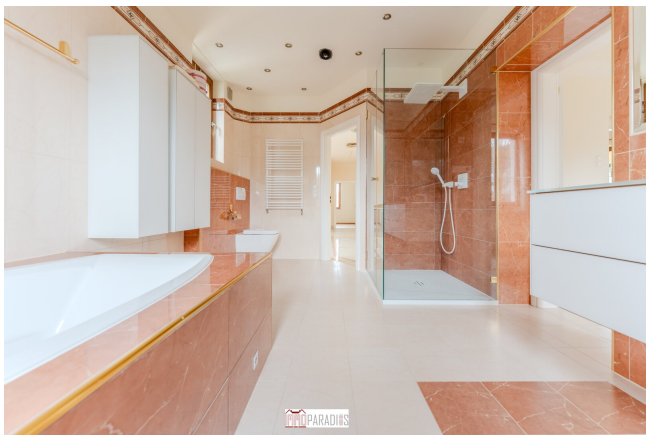
















IMMO PARADIES

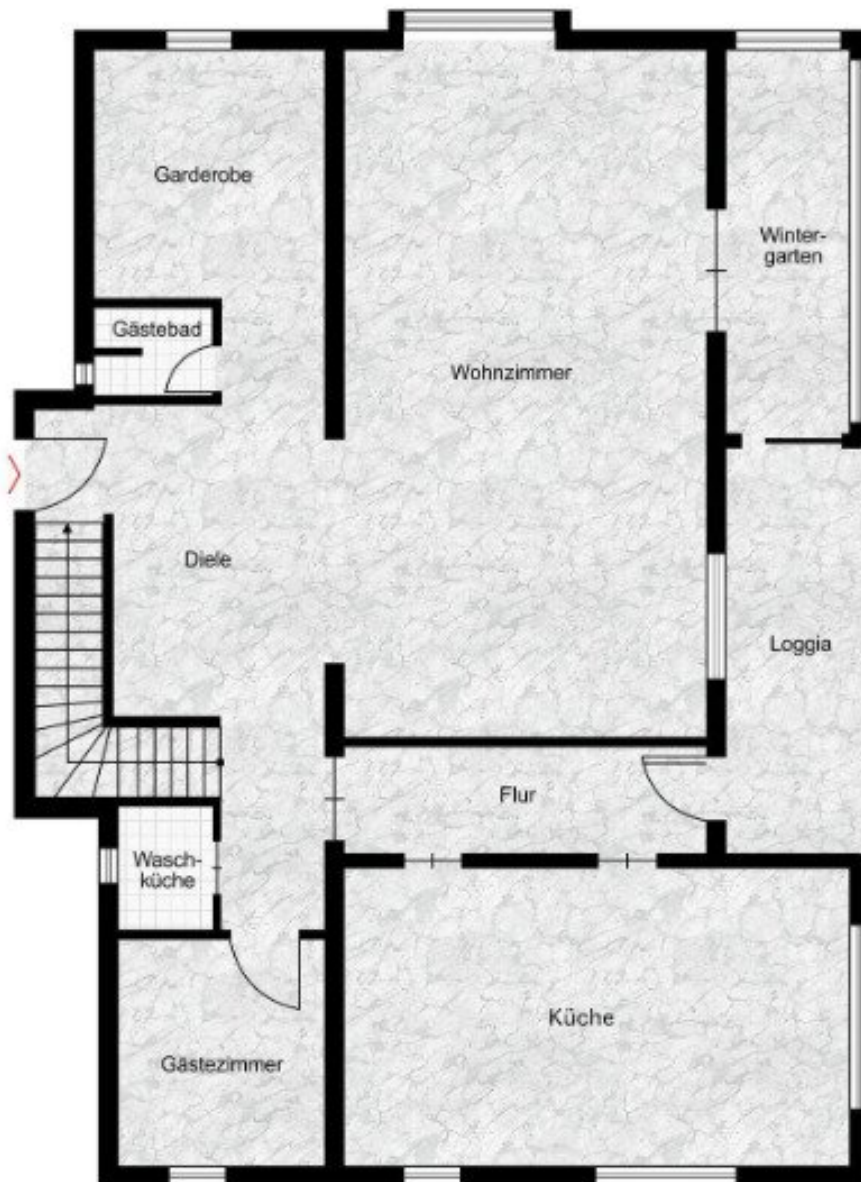


IMMO PARADIES



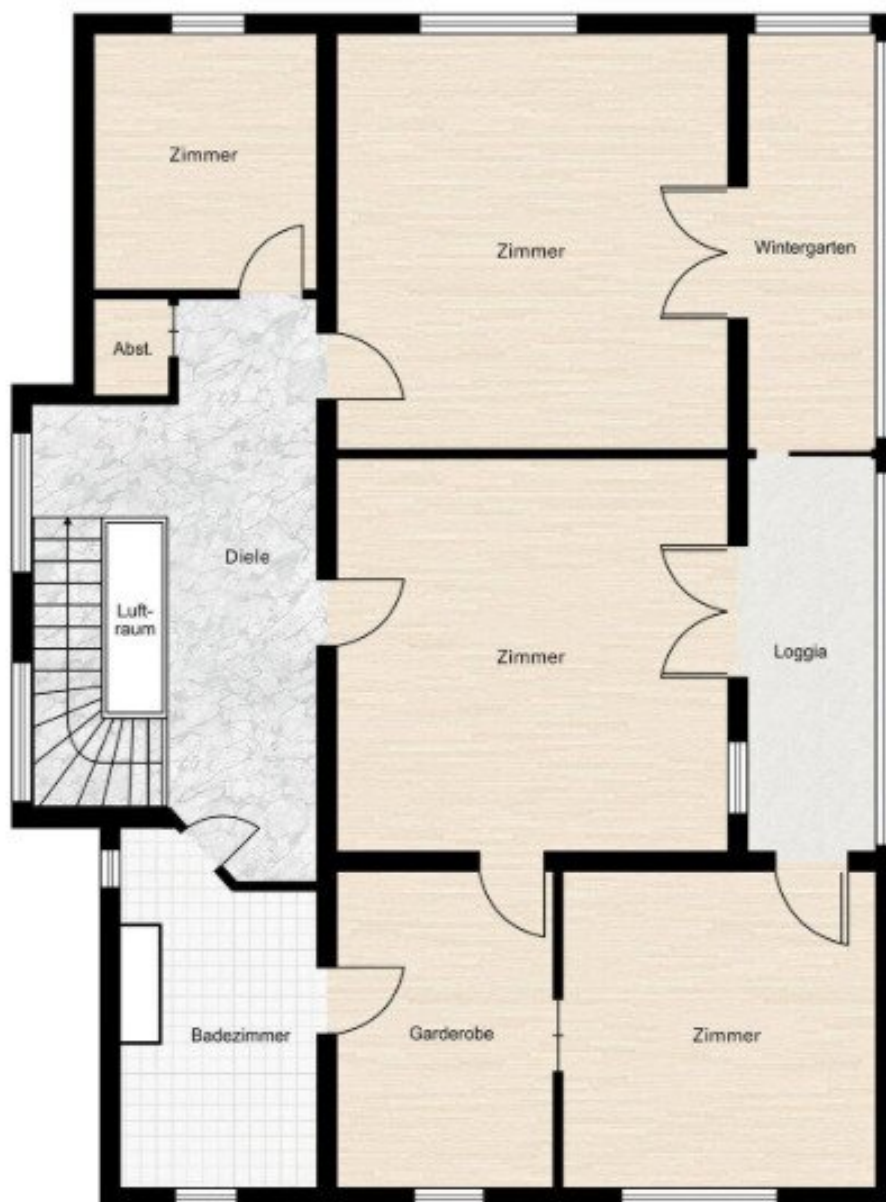
IMMO PARADIES

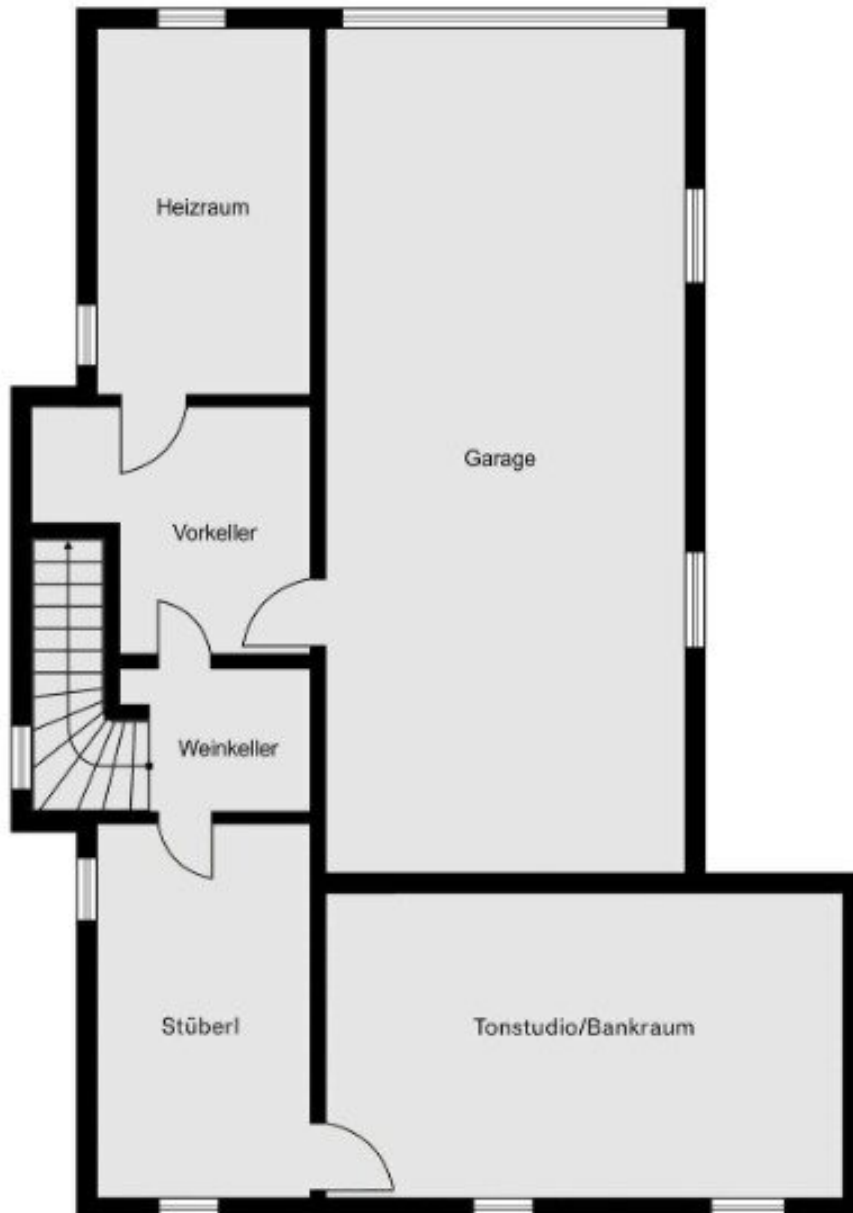




## Erdgeschoss

Plan  ne Gewähr





Untergeschoss  
Platz **IMMO** PARADIES ohne Gewähr

## Objektbeschreibung

# Großzügiges Anwesen mit Pool, 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2.149 m<sup>2</sup> Grundstück

Siegenfeld | Gemeinde Heiligenkreuz | Bezirk Baden

## Objektbeschreibung

In absolut ruhiger und naturnaher Lage im Wienerwald präsentiert sich diese außergewöhnlich großzügige Villa als repräsentativer Wohnsitz mit höchstem Komfort, hochwertiger Bauausführung und beeindruckendem Raumgefühl.

Die Liegenschaft vereint klassische Architektur, moderne Technik und außergewöhnliche Dimensionen zu einem Anwesen, das sowohl für anspruchsvolle Familien als auch für repräsentatives Wohnen auf höchstem Niveau ideal geeignet ist.

Mit rund **300 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, verteilt auf **Erdgeschoss und Obergeschoss**, sowie zusätzlichem **Vollkeller**, bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz für Wohnen, Arbeiten und Gäste.

Das beeindruckende Grundstück mit **2.149 m<sup>2</sup> Fläche** schafft ein seltenes Maß an Privatsphäre, Großzügigkeit und Gestaltungsspielraum und unterstreicht den exklusiven Charakter der Immobilie.

Die überdurchschnittliche **Raumhöhe von ca. 2,85 m** sorgt zusätzlich für ein besonders offenes, elegantes Wohngefühl.

## Eckdaten

- Wohnfläche ca. **300 m<sup>2</sup>**
- Grundstück **2.149 m<sup>2</sup>**
- **8 Zimmer**

- **2 Badezimmer**
- Voll unterkellert
- Garage für **2–3 Fahrzeuge**
- Baujahr 1965
- umfassende Sanierungen **2001–2005 sowie 2018**
- Ziegelmassivbauweise
- Walmdach

## **Ausstattung & Wohnqualität**

Die Innenausstattung überzeugt durch hochwertige Materialien, repräsentative Gestaltung und großzügige Raumproportionen.

### **Highlights:**

- edle Marmorböden in repräsentativen Bereichen
- hochwertiger Parkettboden in Wohnräumen
- stilvoller Kamin im Wohnbereich
- große Fensterflächen mit herrlichem Ausblick
- moderne Küche mit Kochinsel
- Alarmanlage
- Fußbodenheizung

## **Garten, Pool & Außenbereich**

Der parkähnliche Garten auf über **2.100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** bietet ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Komfort und eignet sich ideal für Familienleben, Entspannung oder repräsentative Empfänge.

### **Außen-Highlights:**

- Außenpool
- Unterwasserbeleuchtung
- Gegenstromanlage
- automatische Gartenbewässerung
- Mähroboter
- eigener Brunnen
- Regenwasserzisterne für Bewässerung
- großzügige Terrassenflächen
- Wasserfall

### **Technik & Energie**

- Luftwärmepumpe als Heizsystem
- massive Ziegelbauweise
- laufend modernisiert
- solide Gebäudesubstanz

### **Lage – Wienerwald mit perfekter Lebensqualität**

Siegenfeld gehört zur Gemeinde Heiligenkreuz im Bezirk Baden und zählt zu den begehrten

Wohnlagen im Wienerwald.

Die Umgebung bietet:

- idyllische Naturlage
- hervorragende Lebensqualität
- Nähe zur Kurstadt Baden (ca. 7 km)
- gute Wien-Anbindung
- ruhige Einfamilienhauslage

Eine perfekte Kombination aus Privatsphäre, Natur und urbaner Erreichbarkeit. Kontaktieren Sie uns und besichtigen Sie mit uns diese traumhafte, repräsentative Villa!

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!**

**INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.**

**Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <5.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

Universität <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <6.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap