

Repräsentatives Anwesen mit parkähnlichem Garten und Pool in Baden



Objektnummer: 311104

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weidengasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2005
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	323,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 72,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	1.570.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

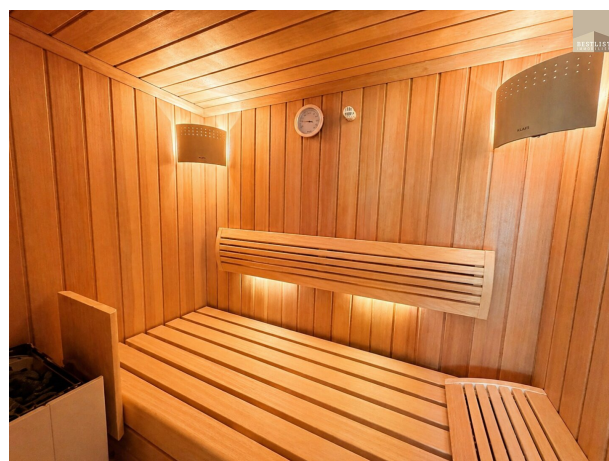


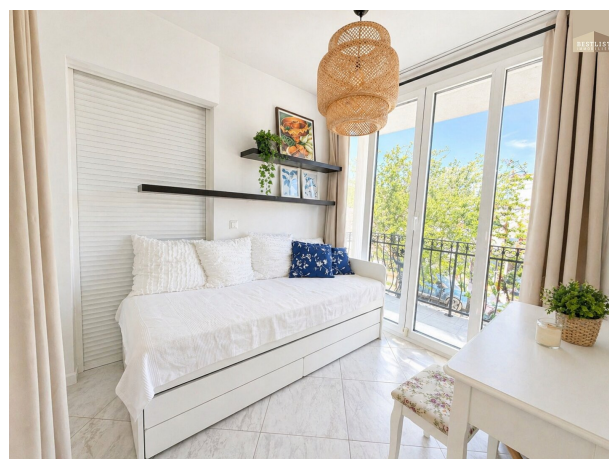
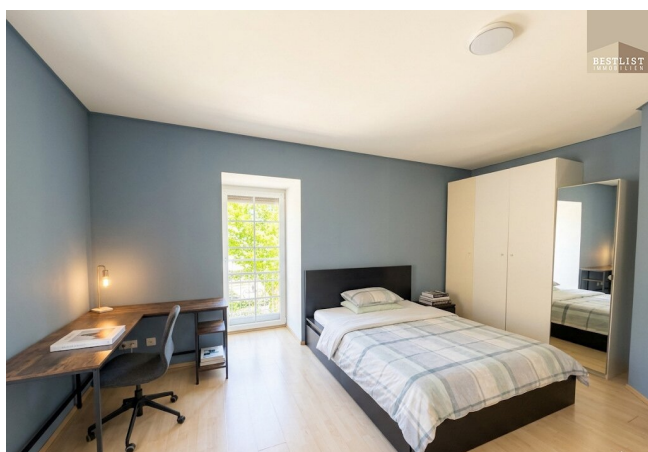
Florian Stift

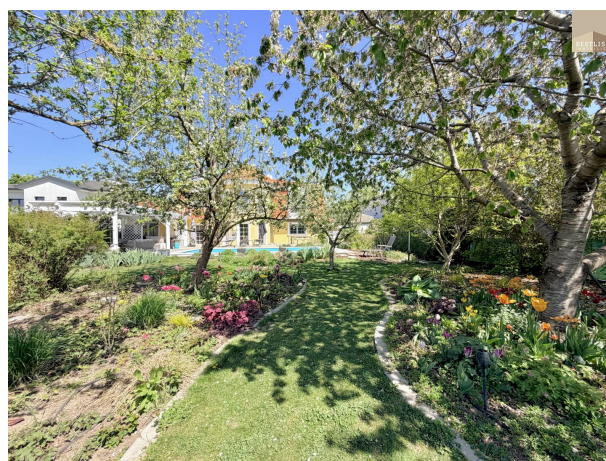
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden



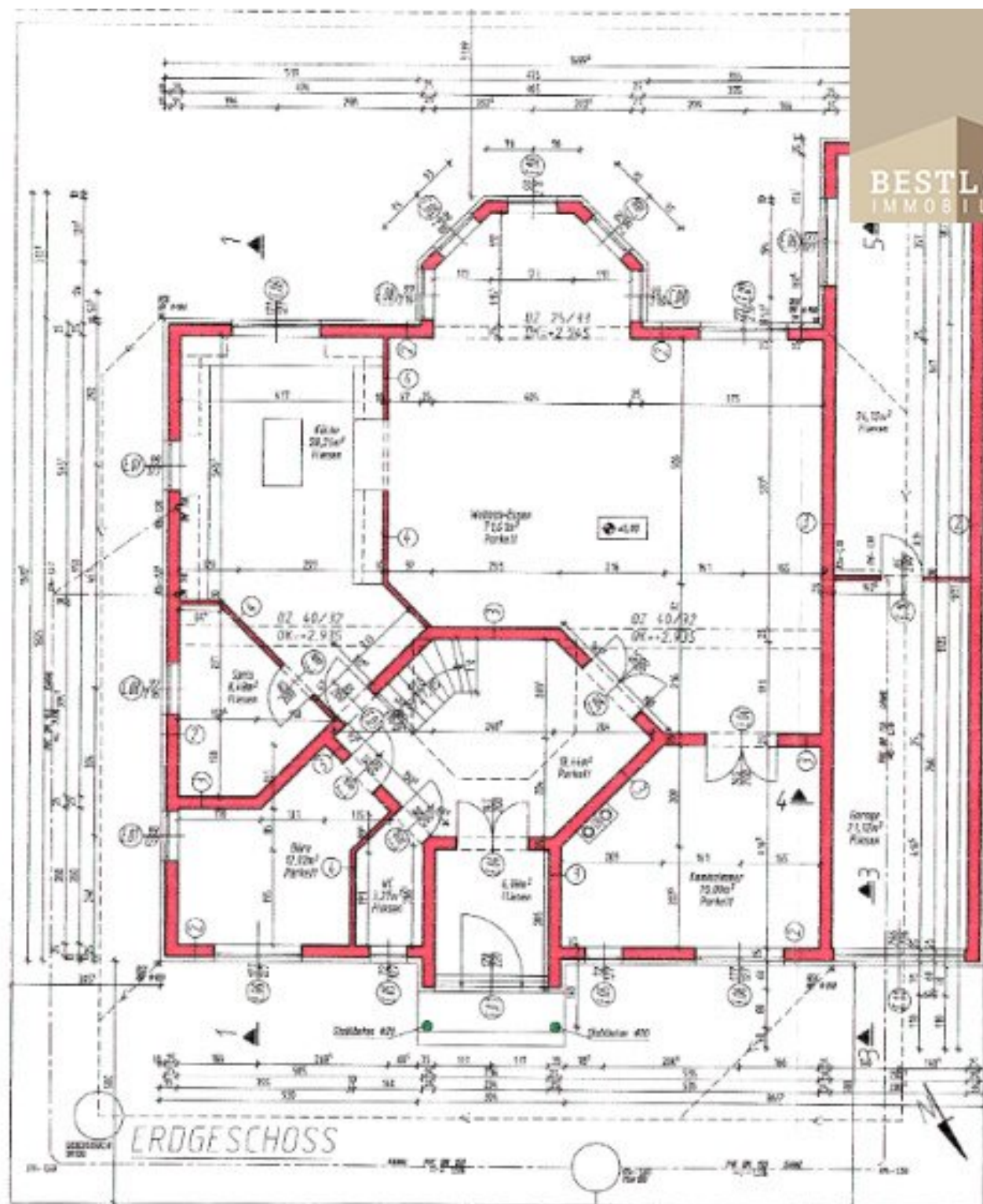


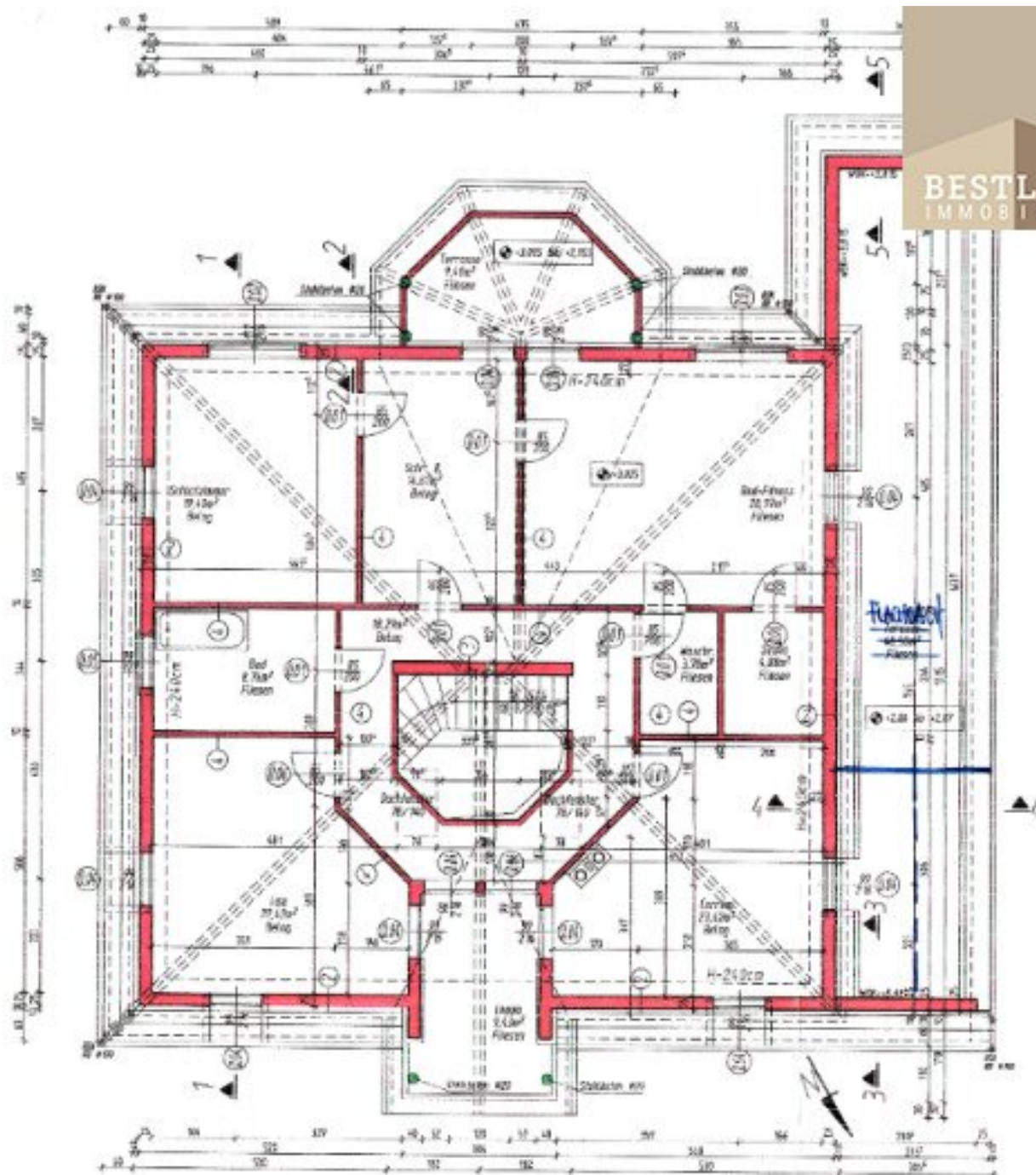




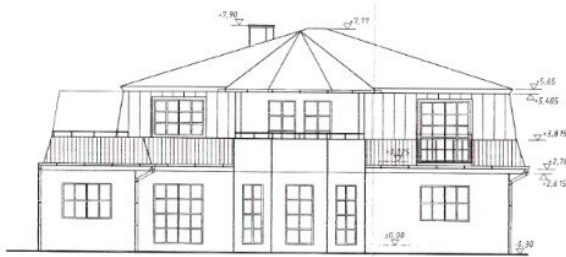




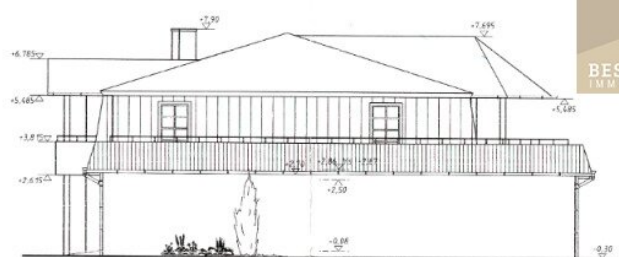




DACHGESCHOSS



NORD ANSICHT



OST ANSICHT



SÜD ANSICHT



WEST ANSICHT

Objektbeschreibung

Dieses **außergewöhnliche, südseitig ausgerichtete Anwesen** befindet sich in **Baden bei Wien** und ist der Inbegriff von Großzügigkeit, architektonischer Klarheit und einem Außenbereich, der seinesgleichen sucht.

Auf einem beeindruckenden Grundstück von rund **1.003 m²** erstreckt sich eine Wohnfläche von **ca. 323 m²**, die weit mehr als nur Raum bietet – sie schafft ein Zuhause, das durchdachten Komfort und anspruchsvolles Wohnen auf höchstem Niveau vereint.

Dieses Haus ist ein Ort, der mit seiner selbstverständlichen Eleganz jeden Tag aufs Neue begeistert.

Eleganz und Highlights in perfekter Harmonie

- **sehr großzügige vollausgestattete Küche(HAKA) mit separater Speis und direktem Zugang vom Carport setzt neue Maßstäbe**
- **lichtdurchfluteter Wohnbereich beeindruckt mit offener Raumwirkung**
- **vielseitig nutzbare Räume bieten Platz für Homeoffice, Gäste oder persönliche Rückzugsorte**
- **Master Bedroom mit begehbarem Schrankraum, eigenem Büro, luxuriösem Wellnessbad inkl. privater Sauna**
- **der parkähnliche Garten ist eine grüne Oase der Ruhe und Privatsphäre**
- **der Pool mit der weitläufigen Terrasse verwandelt den Außenbereich in einen stilvollen Lebensmittelpunkt**
- **der überdachte Grill- und Sitzbereich schafft eine exklusive Rückzugs- und Genusszone im Freien**

- **Garage, Carport und zusätzliche Stellplätze für eine komfortable und stressfreie Ankunft**

Ein Zuhause, das mit jedem Schritt überzeugt

Der **großzügige Eingangsbereich** empfängt Sie mit Ruhe und Klarheit – hier beginnt das Gefühl von Ankommen und Wohlfühlen.

Im Erdgeschoss entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Weite und Eleganz vereint.

Im Herzen des Hauses liegt die **großzügige, hochwertig ausgestattete Küche** mit separater **Speis** – inklusive **zwei Geschirrspülern, Teppanyaki-Grill, Dampfgarer, Backrohr, Mikrowelle** und **Kühlschrank** – die Alltag und Geselligkeit perfekt verbindet.

Der direkte Zugang vom Carport zur Speis erleichtert den Alltag spürbar.

Der Wohnbereich besticht durch seine Lichtdurchflutung, Großzügigkeit und klare Linienführung – ein Raum, der sowohl Ruhe als auch repräsentative Momente ermöglicht.

Von hier aus führen fließend die Zugänge zur **Terrasse**, zu einem **Gästezimmer** mit **eigenem Bad**, zum großen **Kaminzimmer** sowie zur **Garage**. Ein **stilvoll gestaltetes Gäste-WC** sowie ein **separat nutzbares Zimmer** vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Die wunderschöne offene Stiege führt in das **Obergeschoss**, wo **drei Schlafzimmer** und **zwei Badezimmer** auf Sie warten.

Der **Master Bedroom** setzt Maßstäbe: Über den **begehbaren Schrankraum** gelangen Sie in ein **separates Büro** und ein luxuriös ausgestattetes **Wellnesbad** mit **Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, Dusche** und **privater Sauna** – ein Wellnessbereich, der keine Wünsche offenlässt. Ein direkter Zugang zum **Waschraum** mit **Waschmaschinen-** und **Trockneranschluss** rundet das durchdachte Raumkonzept ab. Die ehemals offene **Loggia** wurde geschlossen und harmonisch in den **Wohnraum integriert**, was zusätzlichen Komfort und Nutzwert schafft

Außenbereich – ein Refugium für alle Sinne

Die **großzügige Terrasse**, der schimmernde **Pool** (mit automatischer Dosierung) sowie die **elegante Pergola** mit **Grill-** und **Essbereich** schaffen eine Atmosphäre, die an **exklusive Urlaubsorte** erinnert.

Der **parkähnliche Garten** bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und Weite – ein Ort, an dem man das Leben in vollen Zügen genießen kann.

Das **Gartenhaus** ergänzt das Ensemble mit praktischer Funktionalität und stilvoller Eleganz.

Lage und Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie **medizinische Versorgung** sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Über die **A2** sowie **öffentliche Verkehrsmittel** gelangen Sie rasch nach **Wien** und in die umliegenden Regionen.

Die Nähe zur **Badener Innenstadt** sowie zum **Wienerwald** bietet zudem ein vielfältiges **Freizeit- und Erholungsangebot**.

Fazit – für Menschen mit Anspruch

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die Großzügigkeit als Selbstverständlichkeit leben, Qualität erkennen und ein Zuhause suchen, das Komfort und Beständigkeit auf höchstem Niveau vereint.

Ein Zuhause, das nicht nur heute begeistert, sondern auch morgen und übermorgen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese seltene Gelegenheit.

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

oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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 <750m

Apotheke <3.250m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m

Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <1.250m

Post <3.250m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <500m

Straßenbahn <2.750m

Flughafen <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap