



#0001008590

Elegante Villa am Mitterberg

2500 Baden



Kaufpreis: 2.450.000,00 €

Wohnfläche: 262,00 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Claudia Weiser

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

claudia.weiser@riv.at

+43 664 60 517 517 51





BESCHREIBUNG

Traumvilla zu verkaufen!

Für alle, die Luxus und Eleganz vereint wissen wollen, dann ist diese Liegenschaft genau das Richtige für SIE!

Zeit für Erholung, Erlebnis, Auszeit und Entspannung in den eigenen vier Wänden in Bestlage! Diese luxuriöse Liegenschaft bietet in ruhiger, uneinsehbarer Lage, auf einem Grundstück von ca. 1.690 m², alles, was das Herz begehrt.

Bei einer Wohnnutzfläche von über 435 m² und 6 Zimmern und einem durch die Hanglage mehr als großzügigem Untergeschoss mit Indoor-Pool, Wintergarten und Weinkeller gestattet diese schöne Villa im französischen Landhausstil ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte Ihrer Familie.

Auch der Außenbereich mit seinen riesigen, teilweise überdachten Terrassen und Biotop bietet Platz für wohlverdiente und gesellige Stunden im Freien.

Die top gepflegte Villa besticht durch Großzügigkeit, perfekte Raumgestaltung und hochwertiger Ausstattung an Materialien und Einbauten.

Die Villa ist in 3 Ebenen aufgeteilt:

Ebenerdig befindet sich der Mittelpunkt des großzügigen Hauses mit dem über 90 m² Wohnzimmer mit offener und voll ausgestatteter Designküche, die das Herz aller Hobbyköche höher schlagen lässt.

Neben dem zentralen Vorraum befinden sich auf dieser Ebene noch diverse Nebenräume, ein Gäste-WC und die Doppelgarage.

Den Außenbereich dieser Ebene stellt eine 64 m² große Terrasse mit Grünblick dar.

Im Obergeschoß befinden sich vier Zimmer und 2 Bäder, wobei derzeit zwei Zimmer zu einem großzügigen Raum mit 37,50 m² zusammengelegt wurden.

Der Masterbedroom mit Schrankraum und eigenem Badezimmer bietet zudem einen Zugang auf eine weitere Terrasse.

Im Gartengeschoss ist als Highlight der Spa-Bereich mit Indoorpool und Sauna zu erwähnen. Nach ausgiebigem Bad kann man sich im Billardzimmer mit Bar und großem Weinkeller amüsieren.

Der Wintergarten, ein Fitnessraum (oder Büro) und Gartenterrassen runden das Angebot dieses Geschoßes ab.



Maklerservice & Bewertung

Die Haustechnik und diverse Arbeits- und Nebenräume sind im hinteren Teil untergebracht.

Der Garten ist abwechslungsreich mit Rasenflächen, Ziersträuchern, lebenden Hecken und Biotop mit Goldfischen gestaltet und wurde laufend professionell gepflegt.

Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage und zwei weitere Stellplätze vor der Einfahrt zur Verfügung. In der äußerst wenig befahrenen Straße stehen Parkplätze so gut wie immer zur Verfügung.

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Fragen Sie gleich online diese interessante Liegenschaft an, um Detailinformationen, Pläne und Adresse zu erhalten.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt der Hinweis auf die Tätigkeit als Doppelmakler und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Alle Angaben wurden aufgrund von Informationen durch den Abgeber mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Dennoch kann keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen werden.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2001
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	07.07.2000
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	2 x Garage, 2 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 262 m ²
Nutzfläche	ca. 560 m ²
Grundfläche	ca. 1.690 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	05.01.2023
Gültig bis	04.01.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	72,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,25
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	3
Toiletten	4
Schlafzimmer	5
Terrassen	2

MERKMALE

**Maklerservice & Bewertung**

Sonderausstattung	Swimming Pool, Sauna, Offener Kamin, Alarmanlage, Rolladen	Zustand	Gut
Räume und Flächen	Wintergarten	Alterskategorie	Neubau
Anschlüsse	SAT-Anschluss	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Mansardendach	Keller	Vollunterkellert
Kücheneinrichtungen	Wohnküche		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	2.450.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Heizkosten	300,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	300,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	2.450.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Die moderne Villa im französischen Landhausstil befindet sich in einer der begehrtesten und gefragtesten Lagen von Baden - am Mitterberg. Diese exklusive Lage bietet nicht nur eine ruhige Umgebung, sondern auch eine erstklassige Infrastruktur mit Nähe zu Geschäften, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die schnellste Route nach Wien führt über die A2 in ca. 25 Minuten an die südliche Wiener Stadtgrenze.

Die Badnerbahn bringt Sie aus dem Zentrum Badens direkt zur Oper nach Wien in 50 Minuten. Mit der Schnellbahn vom Bahnhof Baden erreichen Sie Wien Meidling mit Anschluss an das Wiener U-Bahn Netz in 20 Minuten.



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

