



#0001008590

## Elegante Villa am Mitterberg

2500 Baden



Purchase price: 2.450.000,00 €

Living Area: 262,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 6

### YOUR CUSTODIAN



Claudia Weiser

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

claudia.weiser@riv.at

+43 664 60 517 517 51





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup>, alles, was das Herz begehrt.

Bei einer Wohnnutzfläche von über 435 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2001
Construction status	Finished
Construction Completion Date	07.07.2000
Heating	Underfloor Heating: Gas
Car Spaces	2 x Garage, 2 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 262 sqm
Usage Area	ca. 560 sqm
Base Area	ca. 1.690 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	05.01.2023
Valid until	04.01.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	72,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,25
fGEE Class	 C

## SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	3
Bathrooms	3
Toilets	4
Bedrooms	5
Terraces	2

**FEATURES**

Special configuration	Swimming Pool, Sauna, Chimney, Alarm Equipment, Roller Shutter	Condition	Good condition
Additional rooms and areas	Wintergarden	Age	New Building
Connections	SAT	Floor	Flagstone, Parquet
Construction	Massive Construction, Mansard Roof	Cellar	Full Cellar
Kitchen	Open Kitchen		



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	2.450.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

### RUNNING COSTS

Heating Costs	300,00 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	300,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	2.450.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.



GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

