

Inserat ID: 33050

erstellt am : 02.01.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1395000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

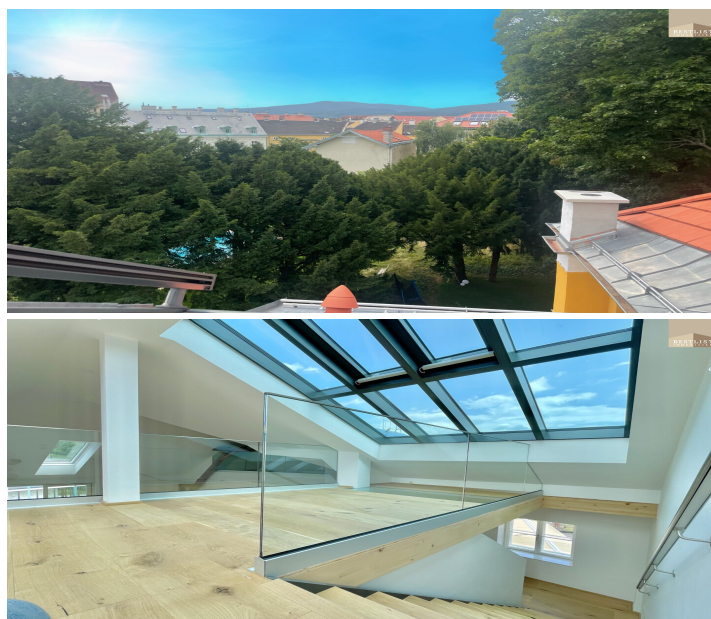
Peter Peter

Tel: +43 676 31 31 657

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 230.13m²

Alte Mühle Baden ? Wo historischer Charme auf modernes Penthouse-Design trifft



Zum Verkauf steht dieses 2025 fertiggestellte Dachterrassenjuwel in einem stilvoll sanierten Altbaugebäude, gelegen im Herzen der Kaiserstadt Baden. Die hochwertig ausgebaute Dachterrassenwohnung wurde fast zur Gänze neu errichtet und überzeugt mit moderner Ausstattung, drei Schlafzimmern und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 230m².

Wenn Sie auf der Suche nach einer geschichtsträchtigen, neu sanierten und zugleich unvergleichlichen Wohnung inmitten der Fußgängerzone sind, die sowohl mit modernen Elementen als auch mit ihrem authentischen Altbauflair besticht, dann sind Sie hier genau richtig.

Die historische Mühle ? eines der ältesten Gebäude der Stadt Baden ? wurde mit besonderem Feingefühl revitalisiert und in ein Wohnprojekt verwandelt, das Geschichte atmet und zugleich Zukunft formt. Nicht nur die außergewöhnlich zentrale Lage macht dieses Objekt einzigartig, sondern vor allem der bewusste Erhalt des Charakters des traditionsreichen Gebäudes. Bei der Sanierung wurde gezielt auf die Identität des Bestands geachtet und historische Substanz mit moderner, nachhaltiger Bauweise verbunden.

Breite Dielenböden, ein Aufzug mit direktem Zugang zum Penthouse sowie eine stimmungsvolle indirekte Beleuchtung unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard. Die Photovoltaikanlage und die Luftwärmepumpe bilden einen wesentlichen Baustein des nachhaltigen Energiekonzepts dieses außergewöhnlichen Penthouse im Herzen von Baden.

Ein Zuhause, das Tradition respektiert, Nachhaltigkeit lebt und modernen Wohnkomfort neu definiert.

Es ist bereits absoluter Luxus, mit dem Lift direkt in die eigene Wohnebene zu fahren. Zudem können Sie Ihr Fahrzeug komfortabel auf dem für Sie vorgesehenen Parkplatz im Innenhof abstellen ? ein seltenes Privileg in dieser Lage.

Öffnet man die Eingangstüre und betritt die Wohnung, gelangt man in den geräumigen Vorraum. Unmittelbar en suite befindet sich das Herzstück der Wohnung: ein eindrucksvoller Wohn-Essbereich. Hier stehen bereits alle Anschlüsse zur Verfügung, um den eigenen Küchentraum zu realisieren. Die wunderschönen alten Holzbalken ziehen sofort die Blicke auf sich, die beeindruckende Raumhöhe vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit, Leichtigkeit und maximaler Helligkeit.

Der offene Küchen- und Essbereich umfasst insgesamt ca. 71,39 m². Vom Wohn-/Essbereich gelangt man auf die traumhafte Terrasse ? der perfekte Ort, um nach einem intensiven Arbeitstag zur Ruhe zu kommen, begleitet vom sanften Plätschern des darunterliegenden Mühlbaches.

Linker Hand befindet sich eines der drei lichtdurchfluteten Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer. Das Tageslicht-Bad ist mit Walk-in-Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet.

Durch den Wohn-/Essbereich hindurch gelangt man in einen weiteren Vorraum, von dem aus zwei zusätzliche Schlafzimmer sowie ein weiteres großzügiges Badezimmer erreichbar sind. Dieses verfügt über Badewanne, Walk-in-Dusche und Waschtisch ? Komfort auf höchstem Niveau.

Ein besonderes architektonisches Highlight sind die zwei Galerien, von denen aus sich beeindruckende Blickachsen auf den Wohn-/Essbereich eröffnen.

Die Dachgeschossterrassenwohnung ist selbstverständlich voll klimatisiert und mit fünf modernen Innengeräten in allen Haupträumen ausgestattet. Sämtliche Dachflächenfenster lassen sich komfortabel elektronisch öffnen und beschatten. In Kombination mit der Luftwärmepumpe und der Photovoltaikanlage wird eine weitgehende Energieautarkie erzielt ? ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept in historischer Hülle.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre außergewöhnliche Raumqualität und hochwertige Ausstattung, sondern vor allem durch ihre absolute Bestlage im Zentrum von Baden. Am Beginn der Fußgängerzone gelegen, befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, kulturelle Einrichtungen, Kindergärten, Schulen und Ärzte sprichwörtlich ?ums Eck?.

Öffentliche Verkehrsanbindungen Richtung Wien, Wiener Neustadt sowie in die umliegenden

Regionen sind fußläufig erreichbar:

ÖBB-Bahnhof ca. 6 Minuten, Badener Lokalbahn und Busbahnhof ca. 5 Minuten.

Baden zählt mit rund 26.000 Einwohnern zu den lebenswertesten Städten Niederösterreichs. Der traditionsreiche Kurort vor den Toren Wiens bietet eine außergewöhnlich hohe Freizeit- und Erholungsqualität.

Als Stadt der Musik und der Operette geprägt durch Mozart, Beethoven, Schubert, Strauß und Lanner, ist das kulturelle Leben bis heute lebendig, hochwertig und vielfältig.

Auch kulinarisch lässt Baden keine Wünsche offen: Haubenküche, gehobene Gastronomie, klassische Wirtshauskultur und traditionsreiche Heurige schaffen eine Lebensqualität, die weit über den Alltag hinausgeht.

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 zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.500m Kinder
& Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Höhere Schule
<8.500m Universität <10.000m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <5.000m Sonstige
Bank <500m Geldautomat
<500m Polizei <500m Post <500m Verkehr
Bus <500m Bahnhof
<500m Autobahnanschluss <4.000m Straßenbahn <500m Flughafen
<5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 230.13m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

Preisinformationen

Kaufpreis: 1395000€

Nebenkosten: 287.19€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Peter

Tel.: +43 676 31 31 657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo