



Inserat ID: 1106

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 4500000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Wilhelm Loderer

Tel: +43 664 5364656

loderer@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 516.35m²

Nutzfläche: 810.74m²

Grundfläche: 2282m²

NOBLESSE OBLIGE



Kaiserliche Villa in zentraler Grünruhelage

Wir sind ganz besonders erfreut ein derartiges Luxusanwesen, welches bis ins kleinste Detail durchdacht, sowie aufwändigst gebaut wurde, in absoluter Ruhelage am Eingang zum Helenental liegt, zum Verkauf anbieten zu können.

Die traumhafte Liegenschaft besticht vor allem durch seine exklusive Ausführung und dem phantastischem Garten, inklusive neuem Designer Pool und einem Pavillon aus der Gründerzeit.

Die unmittelbare Nähe zum Zentrum Badens mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen als auch die praktische Verkehrsanbindung sowie die schnelle Erreichbarkeit beliebter Heurigen und begehrter Ausflugsziele im Helenental bietet reizvollste Aspekte.

Dieses luxuriöse Prunkstück befindet sich auf einem knapp 2.282 m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt ca. 510 m² Wohnnutzfläche, einem großzügigen Wellnessbereich im Untergeschoss und ca. 60 m² Terrassen- und Balkon-Flächen. Ein neuer, großer Pool und der Pavillon aus der Kaiserzeit gelten als weitere Highlights der Liegenschaft. Im großzügig angelegten, rückwärtigen Garten werden keine Wünsche offengelassen. Die Villa liegt am Eingang des Helenentals welches schon in Kaiserzeiten das beliebteste Ausflugsziel der Monarchie war.

Die historische Villa wurde in den letzten 2 Jahren aufwändigst zu einem Luxusanwesen aus der Taufe gehoben. Die Räume mit teilweise 3.5 Meter Höhe sind großzügigst bemessen und passen daher perfekt zur weitläufigen Umgebung. Eine grüne Oase und trotzdem schnell in der Stadt ? mehr kann man sich nicht wünschen. Sportliche Aktivitäten, sowie Wanderungen etcetera, können direkt vom Haus gestartet werden. Mit dem Auto gelangt man in wenigen Minuten ins einmalige Ortszentrum von Baden welches durch seine Historie und Bauwerke weit über die Grenzen hinaus bekannt ist. Die Auffahrt zur Süd-Autobahn (A2) erreicht man in nicht einmal 10 Minuten.

Man betritt das Grundstück durch ein Tor, an dem sich rechter Hand die Garage befindet. Der Garten mit Terrasse hinter dem Haus ist ein wahres Prachtstück und der Pavillon ein kaiserliches Original, versetzt einen in längst vergangene, glorreiche Zeiten. Untergeschoß, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachboden ergeben einen Wohnraum auf vier Ebenen. Das Entrée beeindruckt mit seiner Großzügigkeit, welche im gesamten Haus fortgeführt wird. Der prachtvolle Aufgang in den ersten Stock sucht seinesgleichen. Hier muss man sich entscheiden, was mehr beeindruckt - die helle großzügige und offene Raumaufteilung, oder der luxuriöse Stil gepaart mit absolutem Grünblick.

Wohnzimmer, Esszimmer, Küche und Terrasse sind ein wahres Unikat und nicht vergleichbar. Zudem wurde beim Einbau der Technik auf nichts verzichtet, zusätzlich zu den Standards wie modernstes Bussystem, Pooltechnik, Außenüberwachung etcetera, übernimmt der neue Besitzer eine eigens für die Liegenschaft entwickelte App, wodurch sich nicht nur jeder Raum mit Temperatur sowie Beleuchtung steuern lässt, sondern man quasi jedes einzelne elektronische Gerät im Haus ansteuern kann. Das Dachgeschoß mit seiner Raumhöhe könnte ohne Probleme auch für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit noch heute, ein Kunstwerk dieser Sorte findet man nicht so schnell wieder

HIER GEHTS ZUM VIDEOLINK

Details & Highlights

Erstbezug

810 m² Wohn und Nutzfläche

1862 m² Gartenfläche

Doppelgarage

Küche Gaggenau - Sonderanfertigung

6 Schlafzimmer

5 Badezimmer

2 Küchen

Kinosaal

Weinkeller
Sauna
Billiardzimmer
Pool
Gartenpavillion

Kostenübersicht:

Grundbucheintragung 1,1%
Grunderwerbsteuer 3,5%
Maklercourtage 3% zzgl. 20% Ust.
Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Für Detailfragen und / oder Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich sehr gerne zu Ihrer Verfügung!

Wilhelm Loderer

+43 (0) 664 536 46 56

Imperial villa in the lovely countryside area of Baden

We are pleased to be able to offer such a luxury property for sale, which has been thought through down to the smallest detail and was built with great care, in an absolutely quiet location at the entrance to the Helenental.

This dream property impresses all over with its exclusive design and the fantastic garden, including a new designer pool and a pavilion from the imperial period. The immediate proximity to the center of Baden with shops, kindergartens, schools as well as the convenient transport connections, the very close popular wine taverns and popular excursion destinations in the Helenental offer the most attractive aspects.

This luxurious masterpiece is located on a plot of almost 2,282 m² and has a total of approx. 510 m² of living space, a spacious wellness area in the basement and approx. 60 m² of terrace and balcony areas. A new, large pool and the pavilion from the imperial era are further highlights of the property. In the spacious rear garden no wishes are left unfulfilled. The villa is located at the entrance to the Helenental, which was the monarchy's most popular destination since the imperial times.

The historic villa has been elaborately turned into a luxury property in the last 2 years. The rooms, some of which are 4 meters high, are generously dimensioned and therefore fit perfectly into the spacious surroundings. A green oasis and still quickly in the city - you couldn't ask for more. Sports activities, as well as hikes etcetera, can be started directly from the house. In a few minutes by car you can reach the unique town center of Baden, which is known far beyond the borders for its history and buildings. The driveway to the southern autobahn (A2) can be reached in less than 10 minutes.

You enter the property through an imperial gate with the garage on the right hand side. The garden

with terrace behind the house is a real gem and the pavilion is an imperial original, taking you back to glorious times long ago. The basement, ground floor, first floor and attic result in a dream of home on four levels. The entrance impresses with its generosity, which is continued throughout the house. The magnificent staircase to the first floor is second to none. Here you have to decide what is more impressive - the bright, spacious and open room layout, or the luxurious style paired with it's fantastic views of nature.

The living room, dining room, kitchen and terrace are truly unique and cannot be compared. Moreover nothing was left out when installing the technology, in addition to the standards such as the most modern bus system, pool technology, outdoor surveillance et cetera, the new owner takes over an app specially developed and designed for the property, which not only allows the temperature and lighting of every room to be controlled, but also you virtually every single electronic device in the house.

Take this opportunity today, this kind of masterpieces are not found easily

[CLICK FOR THE VIDEO LINK](#)

Details & highlights

First time use

810 m² of living and usable space

1862 m² garden area

Double garage

Kitchen Gaggenau - custom made

6 bedrooms

5 bathrooms

2 kitchens

Cinema hall

Sauna

Wine cellar

Billiard room

Pool

Garden pavilion

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt <1.500m Apotheke <2.000m Krankenhaus <4.000m Klinik

<2.000m Kinder & Schulen Schule <1.500m Kindergarten <1.500m Höhere

Schule <8.000m Universität <8.000m Nahversorgung Supermarkt

<2.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <7.000m Sonstige Bank

<1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei

<2.500m Verkehr Bus <500m Bahnhof <2.500m Autobahnanschluss

<5.500m Straßenbahn <2.500m Flughafen <6.500m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 2282m²

Wohnfläche: 516.35m²

Nutzfläche: 810.74m²

Zimmer: 10.5

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 132.3m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.98m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 4500000€

Kontaktinformationen

Vorname: Wilhelm

Nachname: Loderer

Tel.: +43 664 5364656

E-Mail: loderer@badura-immobilien.at