

Inserat ID: 1086

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 700m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1509m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Wilhelm Loderer

Tel: +43 664 5364656

[loderer@badura-immobilien.at](mailto:loderer@badura-immobilien.at)

## SCHLOSSVILLA &quot;CHÂTEAU MAGNIFIQUE&quot;



Ein hochkarätiges Anwesen

Wir freuen uns außerordentlich, Ihnen dieses wahrhaft einmalige Anwesen offerieren zu dürfen, dessen Lage, Komfort und Eleganz sämtliche Vorstellungen übertrifft.

In einer gefühlvollen Balance zwischen Eleganz und Luxus, Tradition und Moderne wurden hier 700 Quadratmeter einzigartiger Wohnraum erschaffen. Die unübertroffene Qualität an Materialien und Verarbeitung ist in jedem Raum sichtbar. Eine Kollektion an Einzelstücken und

Sonderanfertigungen aus verschiedensten Manufakturen der ganzen Welt. Heizkörper aus einer Kunstschmiede in Frankreich, Marmor aus Verona, Vorhänge aus Mailand und ein Bodenteppich aus dem New Yorker Auktionshaus Sothebys; dieser exklusive Stil zieht sich weiter durch das ganze Haus.

Zugleich wurde beim Einbau der Technik auf nichts verzichtet, zusätzlich zu den Standards wie modernstes Bussystem, Pooltechnik, Außenüberwachung etc. übernimmt der neue Besitzer eine eigens für die Liegenschaft entwickelte App, wodurch sich nicht nur jeder Raum mit Temperatur sowie Beleuchtung steuern lässt, sondern durch die man nahezu jedes elektronische Gerät im Haus individuell bedienen kann. Die Beschreibung aller Einzel- und Besonderheiten würde den Rahmen dieses Dossiers bei weitem sprengen, wir freuen uns Ihnen das gesamte Bouquet von Klassik und Moderne sowie Kunst und Technik bei einer Besichtigung näher bringen zu dürfen.

Im zauberhaften Garten befindet sich eine großzügige Terrasse, der imposanten Treppe hinauf folgend, gelangt man in den oberen Teil des Gartens der mit seinem Edelstahl Pool Abkühlung in heißen Sommertagen garantiert. Das kleine Poolhaus ist ein denkmalgeschütztes Gebäude aus der Kaiserzeit, ebenfalls eine Rarität. Vom Ende des Grundstücks gelangt man direkt in den Kurparks, von hier aus liegt einem die Stadt Baden im wahrsten Sinne des Wortes zu Füßen. Obwohl die Fußgängerzone sowie das Stadtzentrum fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind, befindet man sich völlig intim, in erhöhter Lage, inmitten der Natur. Eine ganz seltene Kombination in der man die Ruhe und Abgeschlossenheit und dennoch das Stadtzentrum gleichermaßen genießen kann.

Die Liegenschaft ist als eine von nur ganz wenigen Grundstücken durch den Garten mit einem direkten Zugang zum oberen Kurpark verbunden, was als absolutes Privileg angesehen werden kann. Eine nicht zu vergleichende Liegenschaft welche erhaben über den Dächern der Stadt thront.

#### Details & Highlights

Erhabene Grünruhelage unweit des Stadtzentrums

700 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Edelstahl Pool

Garten mit Ausgang zum Kurpark

5 Marmorbäder

Gaggenau Küche Sonderanfertigung

Mehrere getrennte Wohneinheiten

Panic room

Tresorraum

6 Parkplätze am Grundstück

Dachterrasse

Hier geht's zum Videolink

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

Spectacular property

We are extremely pleased to be able to offer you this truly unique property, whose location, comfort and elegance surpass all expectations.

In a soulful balance between elegance and luxury, tradition and modernity, 700 square meters of unique living space have been created here. The unsurpassed quality of materials and workmanship is visible in every room. A collection of unique pieces and custom-made products from a wide range of manufacturers around the world. Radiators from an art forge in France, marble from Verona, curtains from Milan, floor carpet in the stairwell from the New York auction house Sothebys; this exclusive style continues throughout the whole villa.

At the same time, 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 gets an app specially developed for the property, which not only allows you to control the temperature and lighting of every room, but you virtually can control every single electronic device in the house. The description of all the details would go far beyond the scope, but we are happy to be able to bring you closer to all of the works of art and technology during a personal view.

In the enchanting garden there is a fantastically large terrace, following the historic staircase you reach the upper part of the garden, which offers with a stainless steel pool the perfect refreshment on hot summer days. The small pool house is a listed building from the imperial era, also a rarity. From the end of the property you can also reach the upper part of the Kurpark, from here the city of Baden is literally at your feet. Although the pedestrian zone and the city center can be reached in a few minutes by walk, you are completely intimate, in an elevated position, in the middle of nature. A very rare combination in which one can enjoy the peace and seclusion and yet the city center at the same time.

The property is one of very few plots connected through the garden with direct access to the upper Kurpark, which can therefore be regarded as an absolute privilege. A property that cannot be compared, which towers majestically above the roofs of the city.

Details & highlights

Quiet location not far from the city center

700 m<sup>2</sup> of living space

Stainless steel pool

Garden with exit to the Kurpark

5 marble bathrooms,

Gaggenau kitchen made to order

Separate residential units

Panic room vault

Safe room

Underground escape route

6 parking spaces on the property roof terrace

Here is our video link

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;1.000m  
Krankenhaus &lt;2.000m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Höhere Schule &lt;8.000m  
Universität &lt;9.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.000m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;5.000m  
Sonstige  
Bank &lt;1.000m  
Geldautomat &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;4.500m  
Straßenbahn &lt;1.000m  
Flughafen &lt;6.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1509m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 700m<sup>2</sup>

Zimmer: 17.5

Bäder: 5

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 156.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.29m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen

Vorname: Wilhelm

Nachname: Loderer

Tel.: +43 664 5364656

E-Mail: [loderer@badura-immobilien.at](mailto:loderer@badura-immobilien.at)