



EXKLUSIVE STADTVILLEN
MIT EINZIGARTIGEM FLAIR

Roseggerstraße 23 & 25 | 2500 Baden

BADEN BEI WIEN

Leben am Tor
zum Helenental.

Schon seit über 5.000 Jahren lebt, liebt und badet man in der heute knapp 26.000 Einwohner:innen zählenden Kurstadt am Eingang zum lieblichen Helenental, die seit 2021 mit Stolz die Auszeichnung „UNESCO Weltkulturerbe“ trägt. Aber in Baden kann man mehr als nur baden. Im der stark durch das Biedermeier geprägten Stadt finden sich insgesamt 6 Museen, das für seine Operettenaufführungen bekannte Stadttheater und natürlich das größte Casino Europas nebst Kongress- und Veranstaltungszentrum. Für Kultur und Unterhaltung ist somit reichlichst gesorgt. Sportbegeisterte finden in einem der über 10 Sportvereine zusammen, ob nun Tennis, Beachvolleyball oder gar Fechten – es ist für jeden Geschmack etwas dabei. Und wer es lieber gemütlich angeht, erholt sich in einem der 4 großen Parkanlagen, allen voran dem Doblhoffpark, dem ehemaligen Schlosspark des Schlosses Weikersdorf. Rosario inklusive. Oder begibt sich ins nahe gelegene Helenental, dessen Eingang bis heute von den Ruinen Rauhenstein, Scharfeneck und Rauheneck bewacht wird – dem sagenumwobenen Badener Ruinen-Dreieck.

Dum spiro,
vivo in
eloquendo!

Solange ich lebe, lebe ich mit Stil!

STADTVILLEN RAUHENECK Sagenhaft schön.

Es ist aber nicht nur der einzigartige Ausblick auf die Burgruine Rauheneck, die die 4 Stadtvillen in der Roseggerstraße 23&25 zu einem sagenhaft schönen, exklusiven Zuhause machen. Das aus 2 Doppelvillen bestehende Ensemble in bester Ruhelage besticht schon auf den ersten Blick durch die geradlinige Architektur, clean Chic trifft auf zeitlose Moderne.

Der berühmte Architekt Le Corbusier würde das Quartett Rauheneck als kunstvolles und großartiges Spiel der unter dem Licht versammelten Baukörper bezeichnen, denn Licht bildet das zentrale Element jedes Hauses. Licht, verwendet als natürlichster Baustoff, der direkten Einfluss auf Wohlbefinden, Lebensrhythmus und Stimmung nimmt. So erschließt sich dieses Lebensgefühl schon beim Blick vom Entree in den beeindruckenden, lichtdurchfluteten Wohnraum, der nahtlos, nur durch eine Glasfront getrennt, in den sonnigen Garten übergeht. Licht ist Leben. Licht ist Liebe.



Wie auch in der Liebe zu Details erkennbar, denn im Quartett Rauheneck verfügen auch die Badezimmer über ein Fenster.

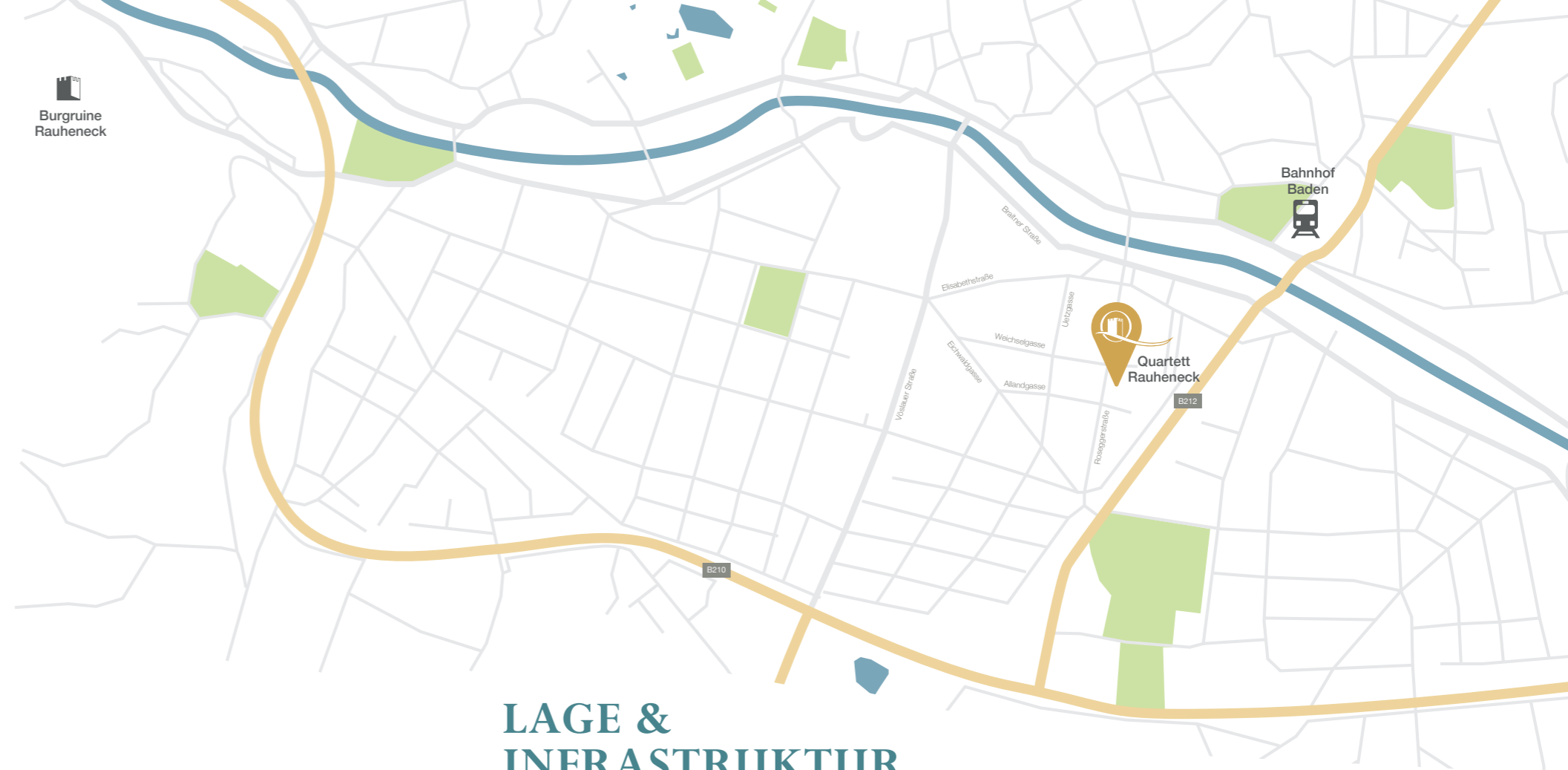
Die Designer-Treppe aus heimischem Massivholz verbindet mit ihren warmen, durchgehenden Lamellen die einzelnen Geschosse. Vorbei am Obergeschoss mit seinen zentral begehbaren, großzügigen Schlafzimmern sowie einem Badezimmer im Stile eines „private Spa“ gelangt man in das rund 30 Quadratmeter große Dachgeschoss mit einem weiteren Badezimmer sowie einer Toilette. Ob nun als Gästezimmer genutzt, als eigener Fitnessbereich oder als HomeOffice – die angrenzende Terrasse erweitert den Lebensraum nochmals und führt zurück zum namensgebenden Element der Stadtvillen - dem einzigartigen Blick zum Eingang des Helenentals und der Burgruine Rauheneck. Hier beschließt man den Tag mit einem guten Glas Wein und weiß: man ist zu Hause.

FAKTEN

- moderne Ausstattung und Architektur in ruhiger Lage
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- maximale Wohlfühlatmosphäre in lichtdurchfluteten, querdurchlüfteten, sonnigen Räumen
- Wohnräume verfügen über Echtholzparkett
- Verrohrung für offenen Kamin im Wohnzimmer
- modere Fliesen in den Nassräumen
- Monoenergetische Luft/Wasser-Wärmepumpe Viessmann Vitocal
- Fußbodenheizung – jedes Zimmer mit eigenem Thermostat
- STRATOS Holz-Alufenster
- Terrassentüre im DG: Hebeschiebetüre
- Terrassentüre im EG: Doppelflügelig
- Alu-Rollläden mit E-Antrieb
- Verdunklungsrollos bei Dachflächenfenstern
- Flachdach mit Dachbegrünung
- Homeway Multimediapaket
- Leerverrohrungen für zukünftige E-Tankstellen
- Carport



Burgruine Rauheneck



LAGE & INFRASTRUKTUR

Rosegger Straße 23–25, 2500 Baden

Die Stadtvillen des Quartett Rauheneck liegen in einem ruhigen Wohnviertel des südlichen Teils Badens, dennoch sind sowohl das Zentrum mit dem Josefsplatz oder auch der Bahnhof nur wenige Gehminuten entfernt. Die Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigt man im nur 350 Meter entfernten Supermarkt, frisches Brot & Gebäck liefert der nah gelegene Bagelshop. Torten und sündigen Süßkram übrighens auch. Und falls man dann wegen eines Zuckerschocks einen Arzt benötigt, findet man diesen nur 125 Meter entfernt. Zur Apotheke oder ins Krankenhaus ist es nur unwesentlich weiter.

Arzt	175 m	Bank	425 m
Apotheke	675 m	Geldautomat	500 m
Klinik	700 m	Post	500 m
Krankenhaus	1.325 m	Polizei	475 m
Schule	175 m	Bus	225 m
Kindergarten	275 m	Bahnhof	475 m
		Autobahn	3.050 m
Supermarkt	375 m	Straßenbahn	400 m
Bäckerei	575 m	Flughafen	4.225 m
Einkaufszentrum	5.050 m		

Angaben Entfernung Luftlinie

FERTIGGESTELLT
2023

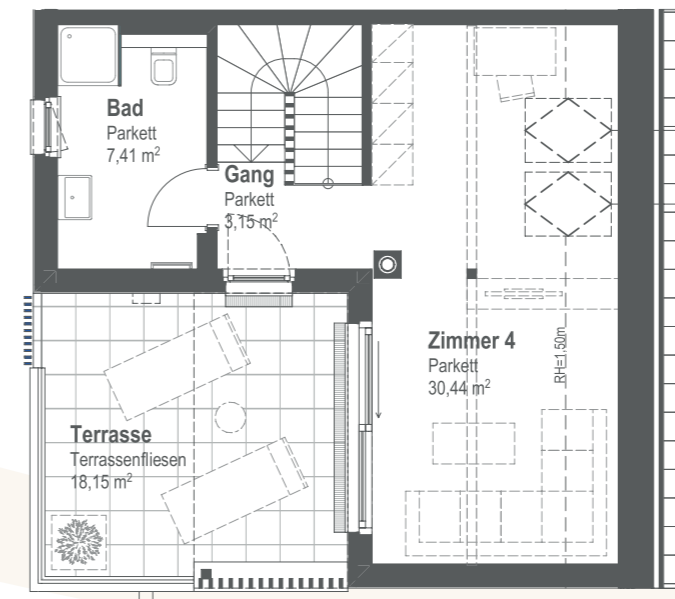
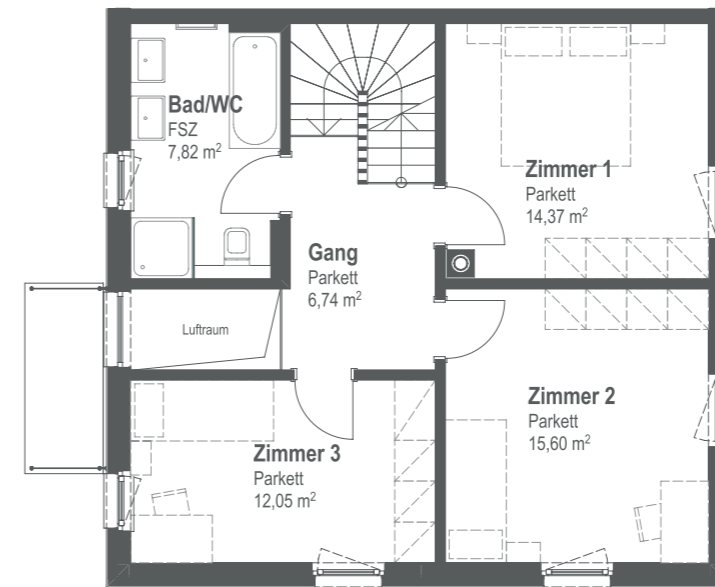
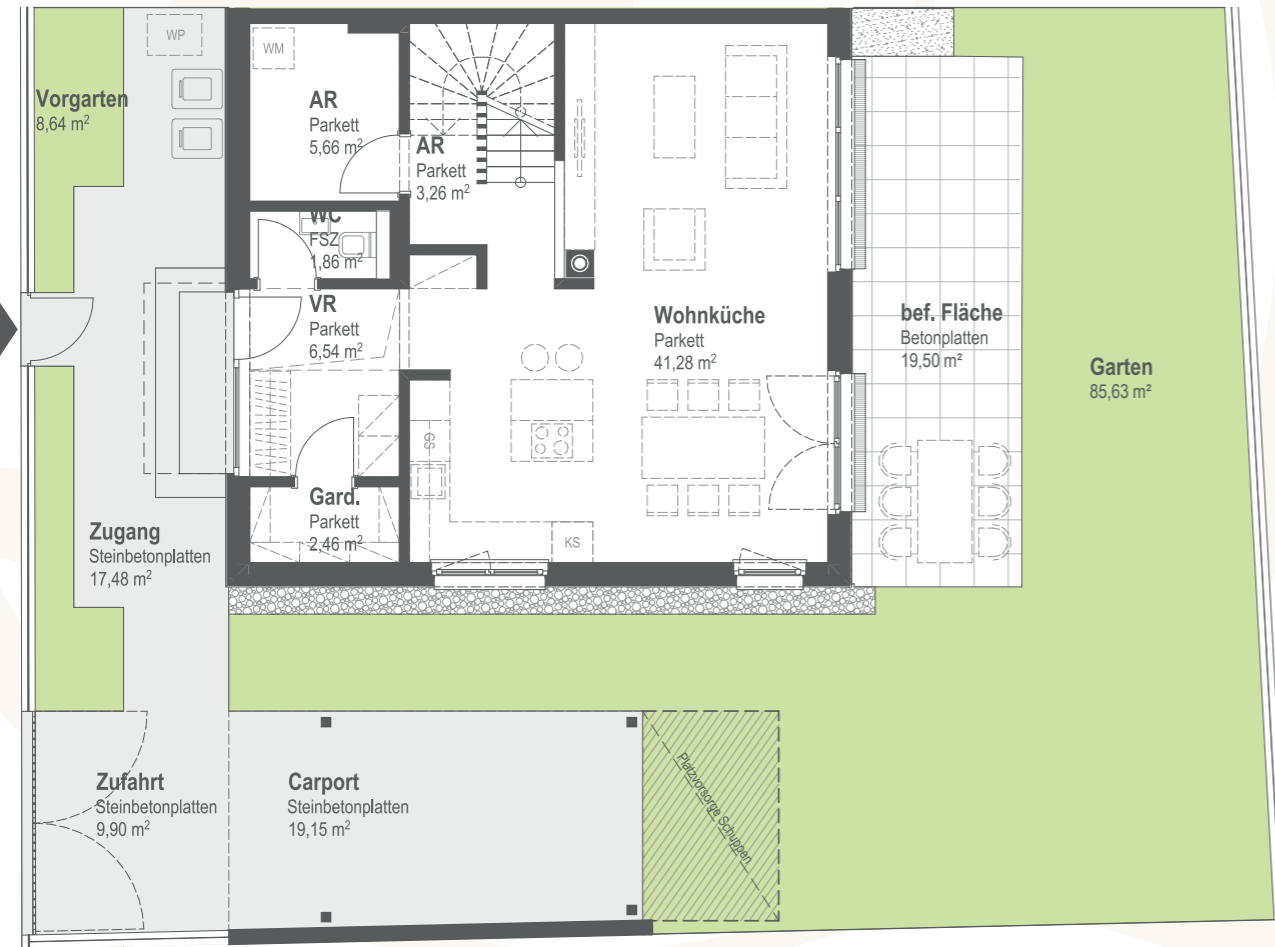
KAUFPREIS
975.000 Euro – 990.000 Euro

PROVISION
3 % des Kaufpreis zzgl. 20 % USt.



PLÄNE
DER STADT
VILLEN

STADTVILLA 2



Roseggerstraße 23/2
2500 Baden

Zimmeranzahl 5
Wohnnutzfläche 158,63 m²
inkl. Flächen mit Raumhöhen <1,5m

bef. Fläche 19,50 m²
Carport 19,15 m²
Garten 85,63 m²
Vorgarten 8,64 m²
Zufahrt 9,90 m²
Zugang 17,48 m²



AR 5,66 m²
AR 3,26 m²
Gard. 2,46 m²
VR 6,54 m²
WC 1,86 m²
Wohnküche 41,28 m²

Bad/WC 7,82 m²
Gang 6,74 m²
Zimmer 1 14,37 m²
Zimmer 2 15,60 m²
Zimmer 3 12,05 m²

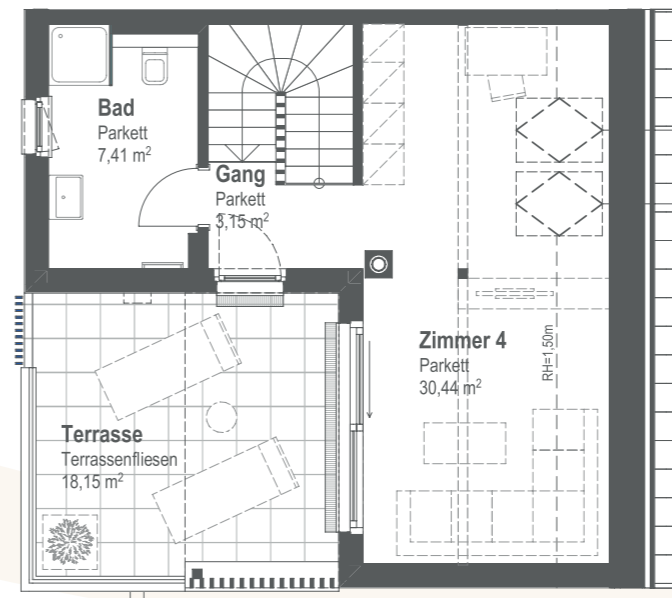
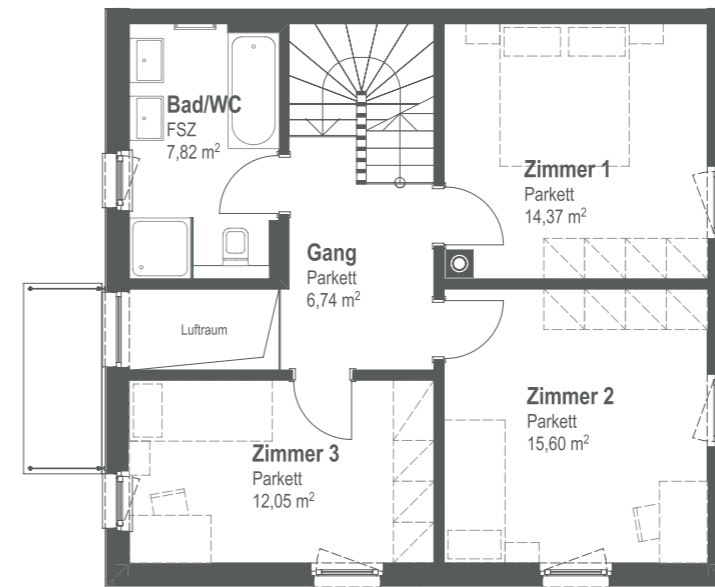
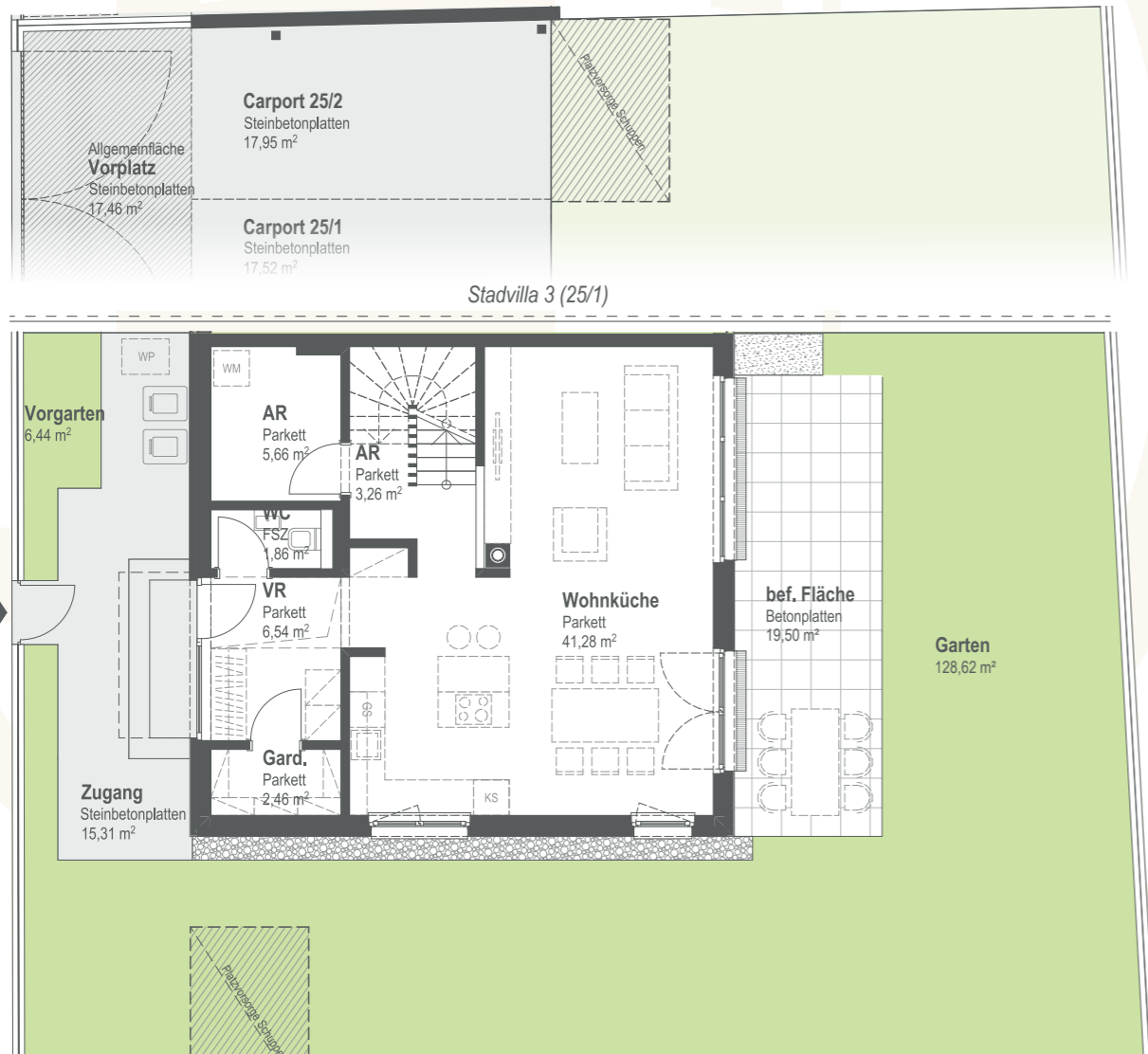
Bad 7,41 m²
Gang 3,15 m²
Zimmer 4 30,44 m²
Terrasse 18,15 m²

EG

1. OG

2. OG

STADTVILLA 4



Roseggerstraße 25/2
2500 Baden

Zimmeranzahl 5
Wohnnutzfläche 158,63 m²
inkl. Flächen mit Raumhöhen <1,5m

bef. Fläche 19,50 m²
Carport 17,95 m²
Garten 128,62 m²
Vorgarten 6,44 m²
Zugang 15,31 m²



AR 5,66 m²
AR 3,26 m²
Gard. 2,46 m²
VR 6,54 m²
WC 1,86 m²
Wohnküche 41,28 m²

Bad/WC 7,82 m²
Gang 6,74 m²
Zimmer 1 14,37 m²
Zimmer 2 15,60 m²
Zimmer 3 12,05 m²

Bad 7,41 m²
Gang 3,15 m²
Zimmer 4 30,44 m²
Terrasse 18,15 m²

EG

1. OG

2. OG



In Zusammenarbeit mit



Vertriebspartner:

ENGEL&VÖLKERS BADEN

EV Baden GmbH | Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Pfarrgasse 8/2 | 2500 Baden bei Wien

Barbara Biegler

+43 2252 93 18 12 | barbara.biegler@engelvoelkers.com



Quartett Rauheneck
Rosegger Straße 25/2 | 2500 Baden

Entwickelt von



CITA Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Paragonstraße 2 / Stg 4 / Top 30 | 1030 Wien,
cita-immobilien.at