

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. Rosarium 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

Verrohung 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

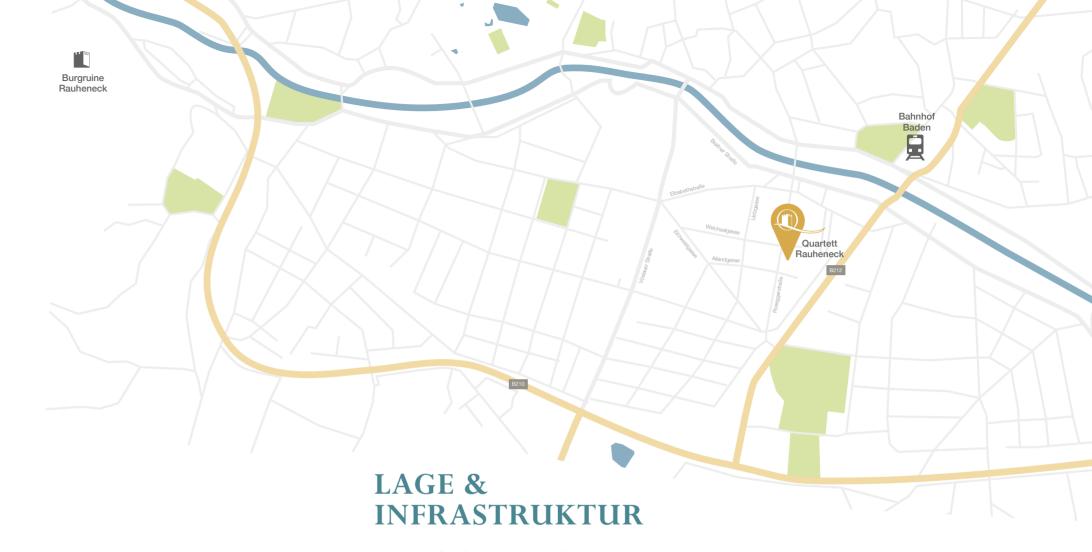
Verdunkelungsrollos bei Dachflächenfenstern

Flachdach mit Dachbegrünung

Homeway Multimediapaket

Leerverrohrungen für zukünftige E-Tankstellen

Carport



FERTIGGESTELLT

2023

KAUFPREIS

975.000 Euro – 990.000 Euro

PROVISION

3 % des Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

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 übrigens 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.

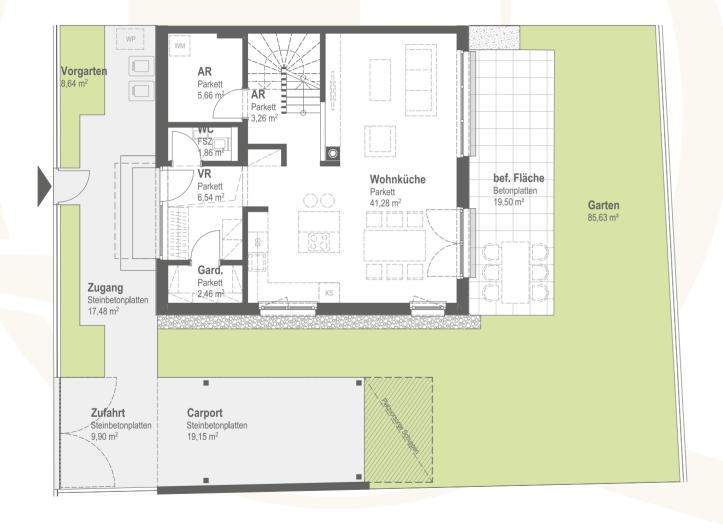
Arzt	175 m	Bank	425 m
Apotheke	675 m	Geldautomat	500 m
Klinik	700 m	Post	500 m
Krankenhaus	1.325 m	Polizei	475 m
Schule	175 m	Bus	225 m
Kindergarten	275 m	Bahnhof	475 m
		Autobahn	3.050 m
Supermarkt	375 m	Straßenbahn	400 m
Bäckerei	575 m	Flughafen	4.225 m
Einkaufszentrum 5.050 m			

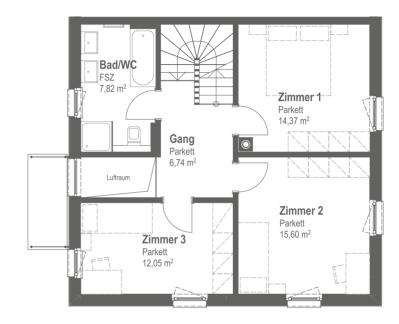
Angaben Entfernung Luftlinie

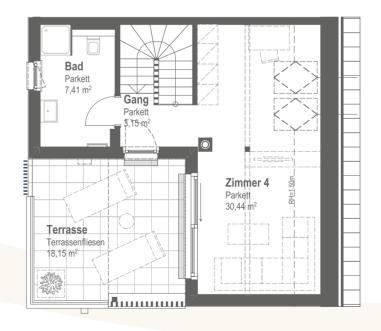




STADTVILLA 2







Roseggerstraße 23/2 2500 Baden

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

bet. Flache	19,50 m²
Carport	19,15 m²
Garten	85,63 m²
Vorgarten	8,64 m ²
Zufahrt	9,90 m²
Zugang	17,48 m ²

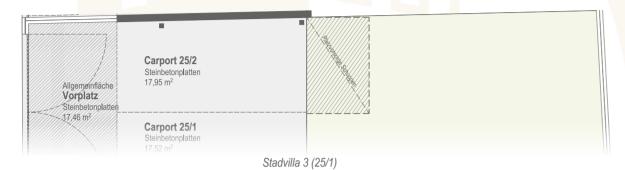


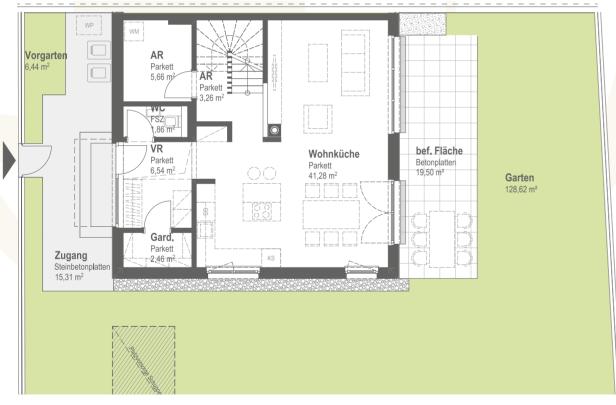
	5,66 m²	EG
	3,26 m ²	LU
rd.	2,46 m ²	
	6,54 m ²	
	1,86 m²	
hnküche	41,28 m²	
d/WC	7,82 m²	1. OG
ng	6,74 m²	1.00
nmer 1	14,37 m²	
nmer 2	15,60 m²	
nmer 3	12,05 m²	
d	7,41 m²	2. OG
ng	3,15 m ²	-2. 00
nmer 4	30,44 m ²	

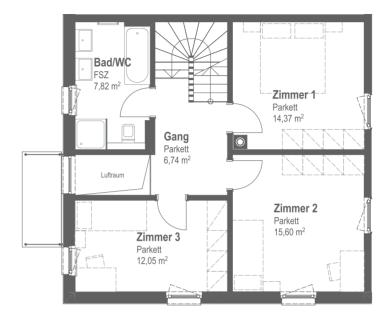
18,15 m²

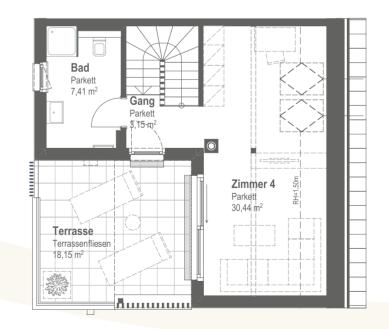


STADTVILLA 4









Roseggerstraße 25/2 2500 Baden

Zimmeranzahl	5
Wohnnutzfläche	158,63 m
inkl. Flächen mit Raur	nhöhen <1,5

bef. Fläche	19,50 m²
Carport	17,95 m²
Garten	128,62 m²
Vorgarten	6,44 m²
Zugang	15,31 m ²

Roseggerstraße

AR	5,66 m²	EG
AR	3,26 m ²	
Gard.	2,46 m²	
VR	6,54 m²	
WC	1,86 m²	
Wohnküche	41,28 m²	
Bad/WC	7,82 m²	1. OG
Gang	6,74 m²	1.00
Zimmer 1	14,37 m²	
Zimmer 2	15,60 m²	
Zimmer 3	12,05 m ²	

Gang Zimmer 4 2. OG

8|9

0 1 2 3 4 5



In Zusammonarhoit m





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