



**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. Rosarium inklusive. Oder begibt sich ins nahe gelegene Helenental, dessen Eingang bis heute von den Ruinen Rauhenstein, Scharfeneck und Rauheneck bewacht wird – dem sagemumwobenen Badener Ruinen-Dreieck.

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 Rosseggerstraße 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.

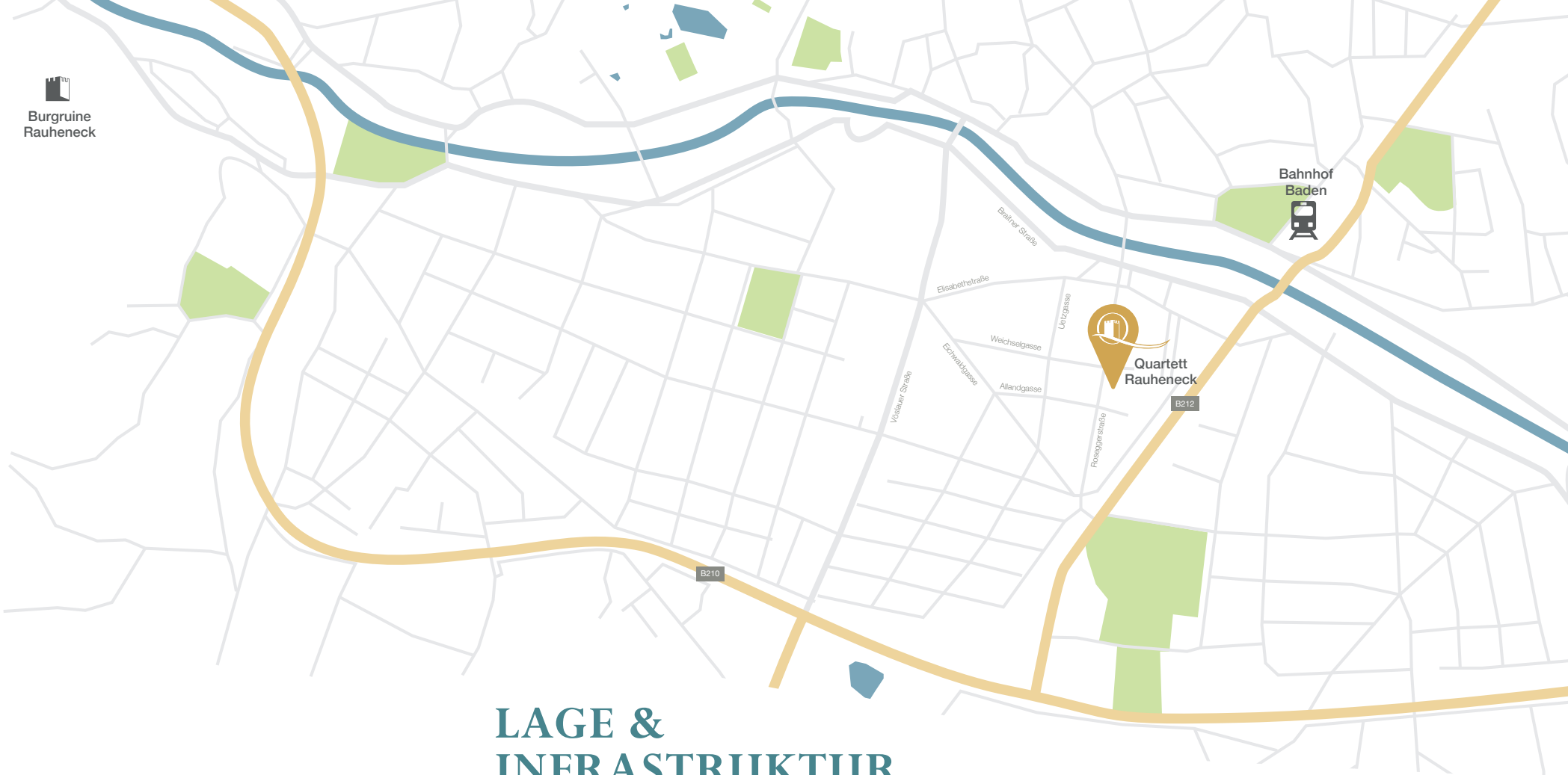
Der berühmte Architekt Le Corbusier würde das Quartett Rauheneck als kunstvolles und großartiges Spiel der unter dem Licht versammelten Baukörper bezeichnen, denn Licht bildet das zentrale Element jedes Hauses. Licht, verwendet als natürlichster Baustoff, der direkten Einfluss auf Wohlbefinden, Lebensrhythmus 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



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

Angaben Entfernung Luftlinie

FERTIGSTELLUNG

Mitte 2023

KAUFPREIS

975.000 Euro – 990.000 Euro

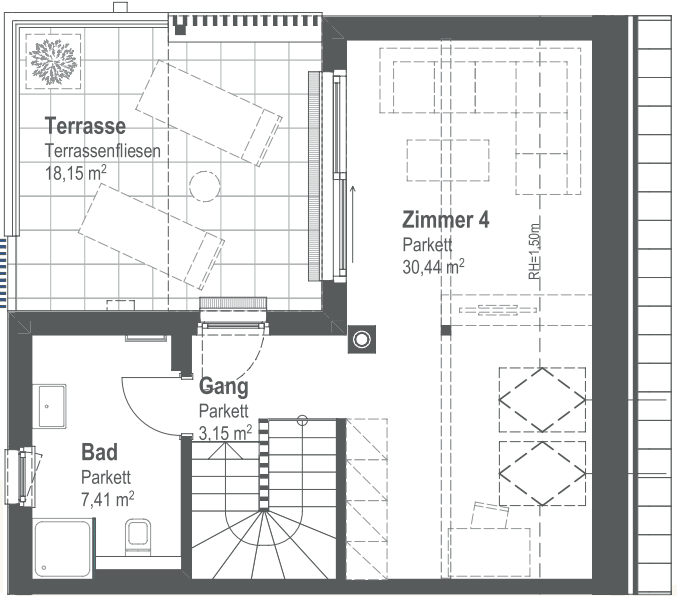
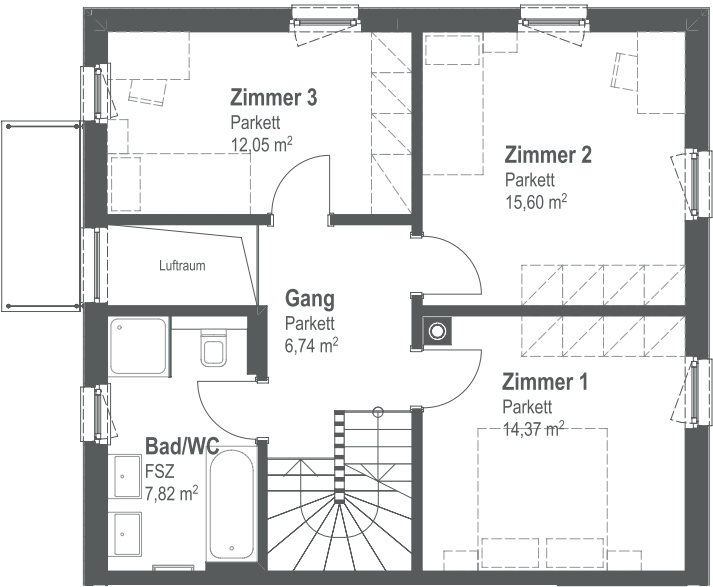
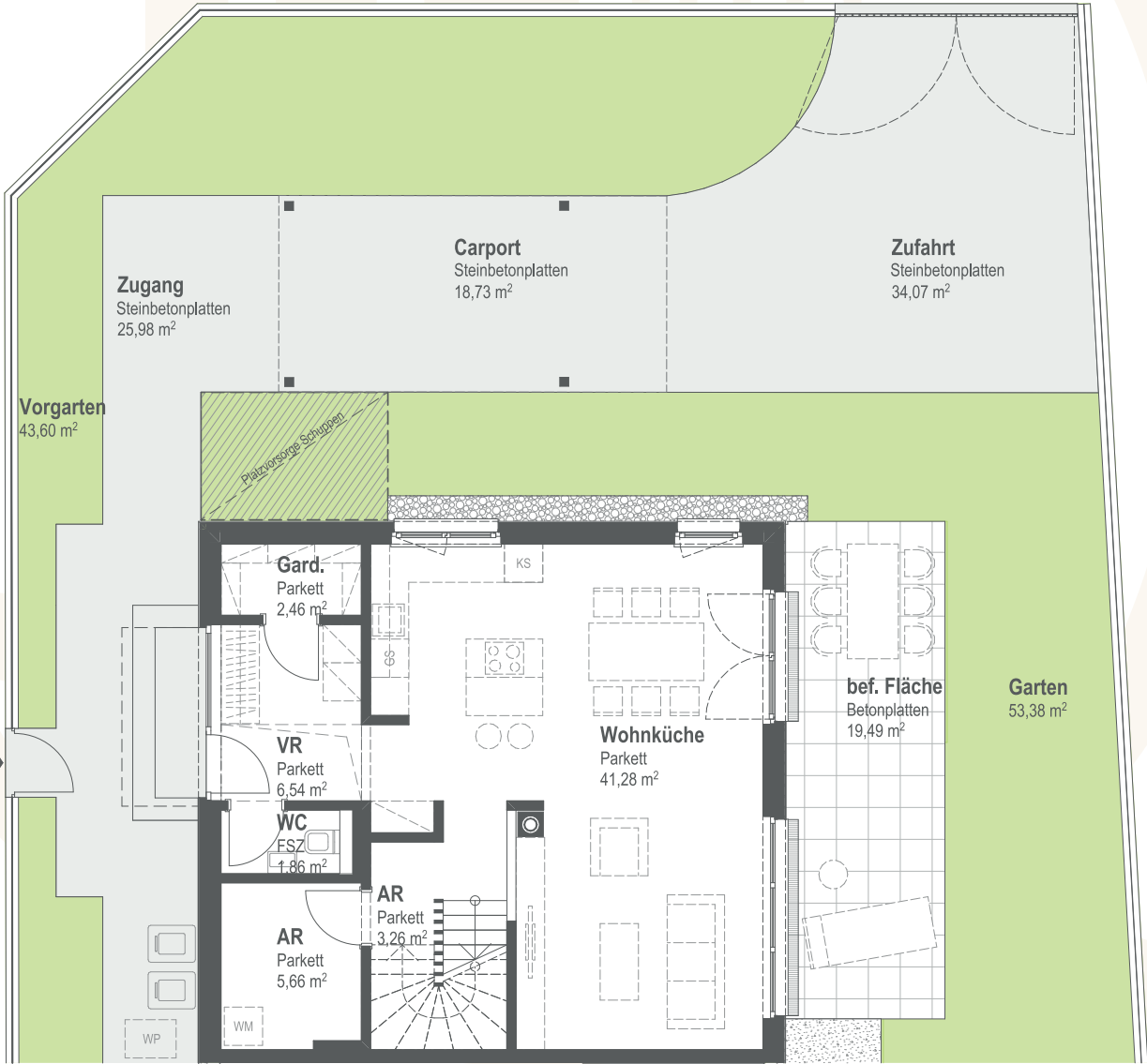
PROVISION

3 % des Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

The background is a solid mustard yellow. On the left, there is a stylized, light-colored illustration of a castle tower with a crenelated top. To the right of the tower is a large, light-colored circular arc, resembling a wheel or a large arch. A thick, light-colored curved line sweeps across the lower half of the image, starting from the left and ending on the right.

PLÄNE DER STADT VILLEN

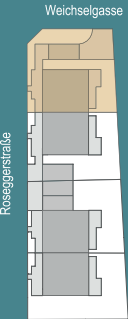
STADTVILLA 1



Roseggerstraße 23/1
2500 Baden

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

bef. Fläche	19,49 m ²
Carport	18,73 m ²
Garten	53,38 m ²
Vorgarten	43,60 m ²
Zufahrt	34,07 m ²
Zugang	25,98 m ²



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

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

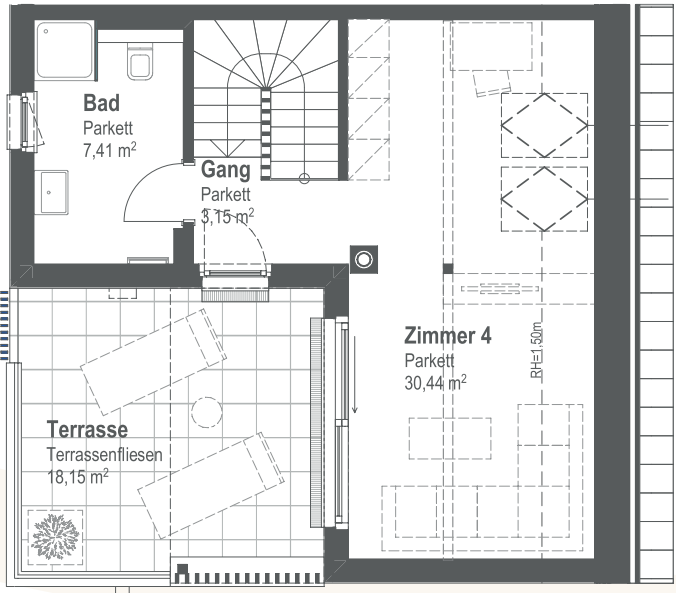
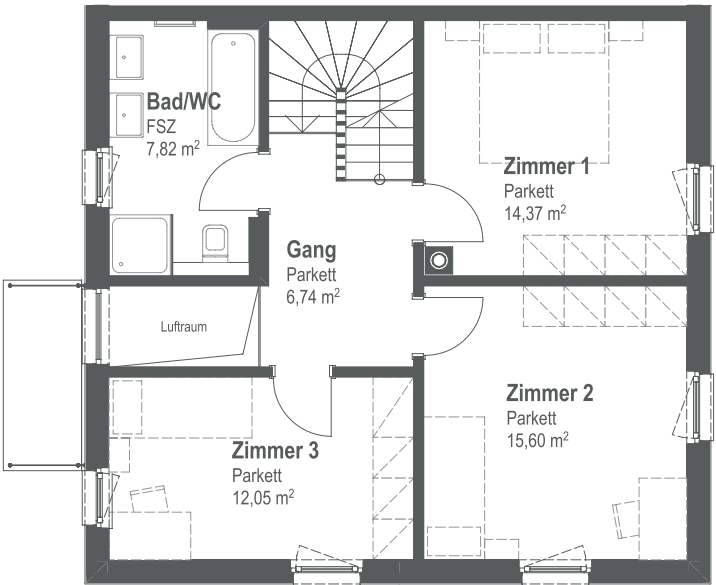
Bad	7,41 m ²
Gang	3,15 m ²
Zimmer 4	30,44 m ²
Terrasse	18,15 m ²

EG

1. OG

2. OG

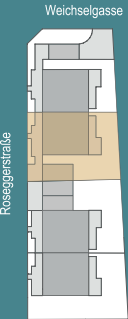
STADTVILLA 2



Roseggerstraße 23/2
2500 Baden

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

bef. Fläche	5,66 m ²
Carport	3,26 m ²
Garten	2,46 m ²
Vorgarten	6,54 m ²
Zufahrt	1,86 m ²
Zugang	41,28 m ²



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

EG

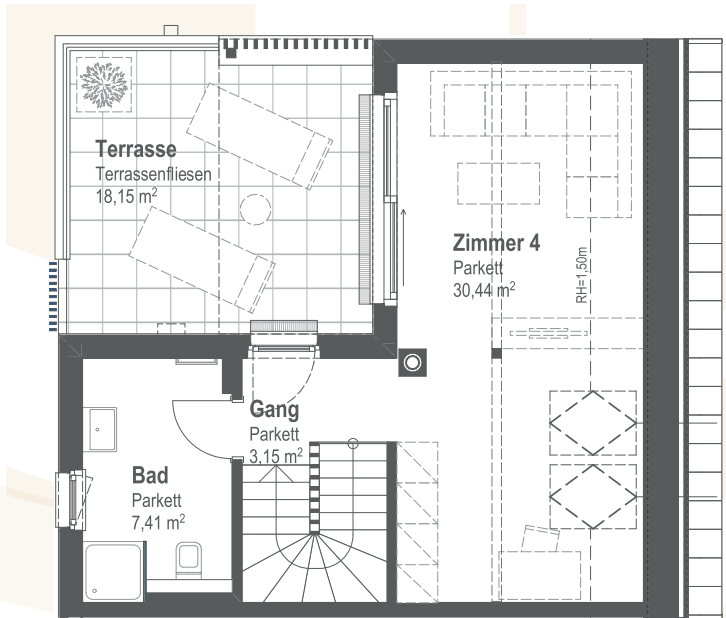
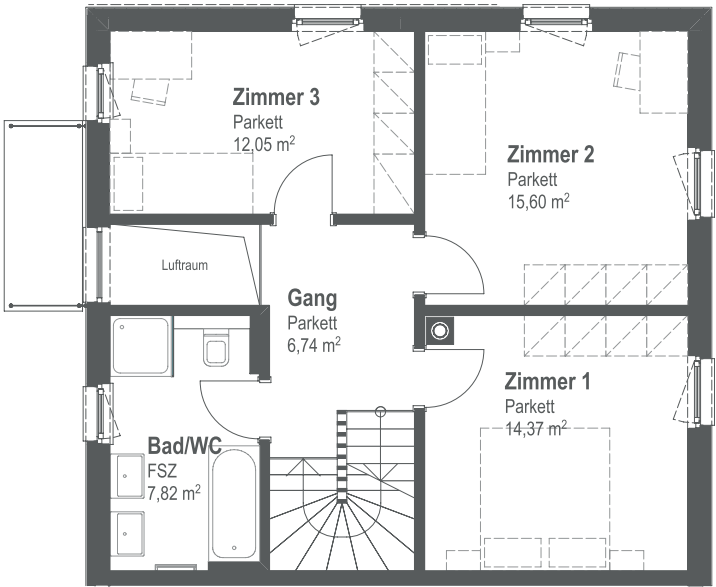
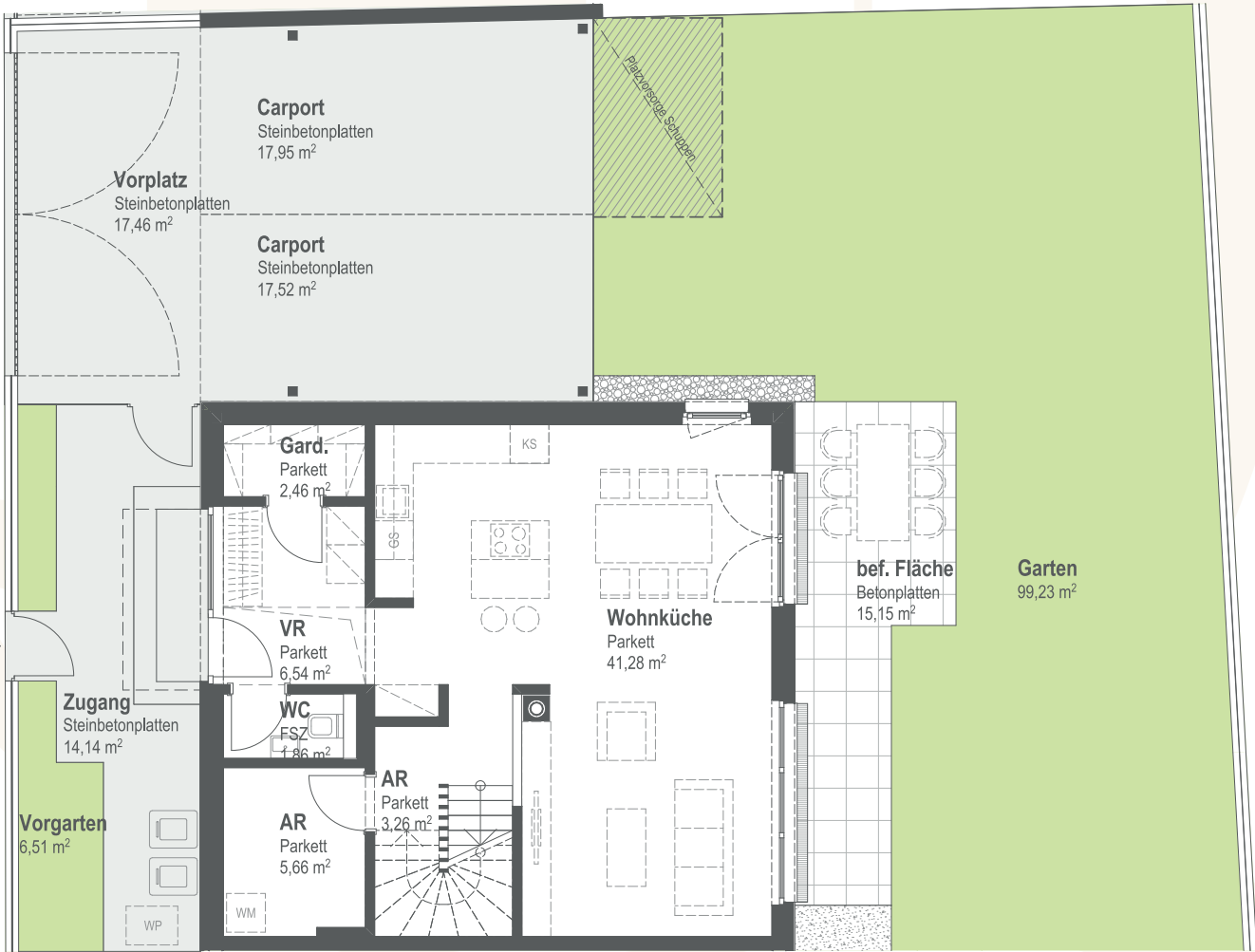
Bad/WC	7,82 m ²
Gang	6,74 m ²
Zimmer 1	14,37 m ²
Zimmer 2	15,60 m ²
Zimmer 3	12,05 m ²

1. OG

Bad	7,41 m ²
Gang	3,15 m ²
Zimmer 4	30,44 m ²
Terrasse	18,15 m ²

2. OG

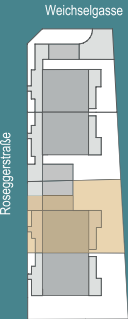
STADTVILLA 3



Roseggerstraße 25/1
2500 Baden

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

bef. Fläche 15,15 m²
Carport 17,52 m²
Garten 99,23 m²
Vorgarten 6,51 m²
Zugang 14,14 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

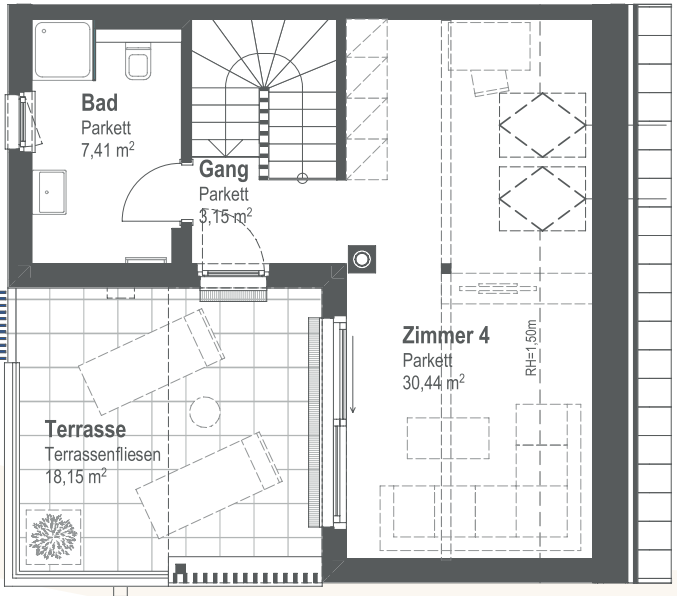
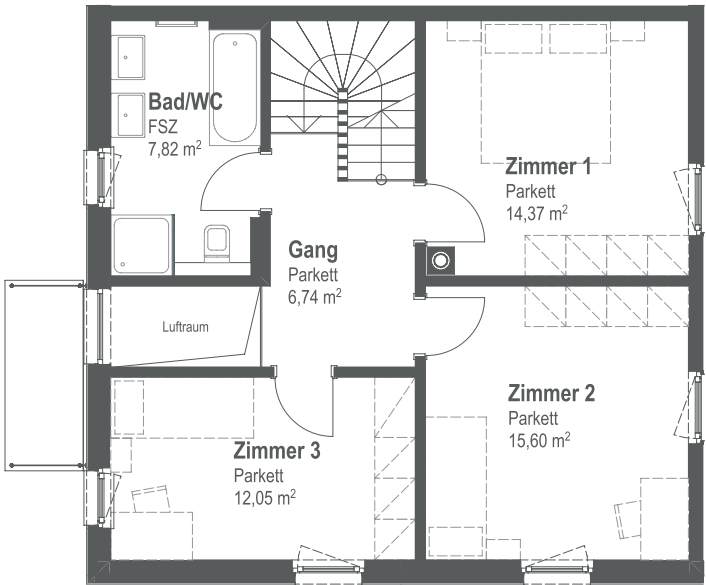
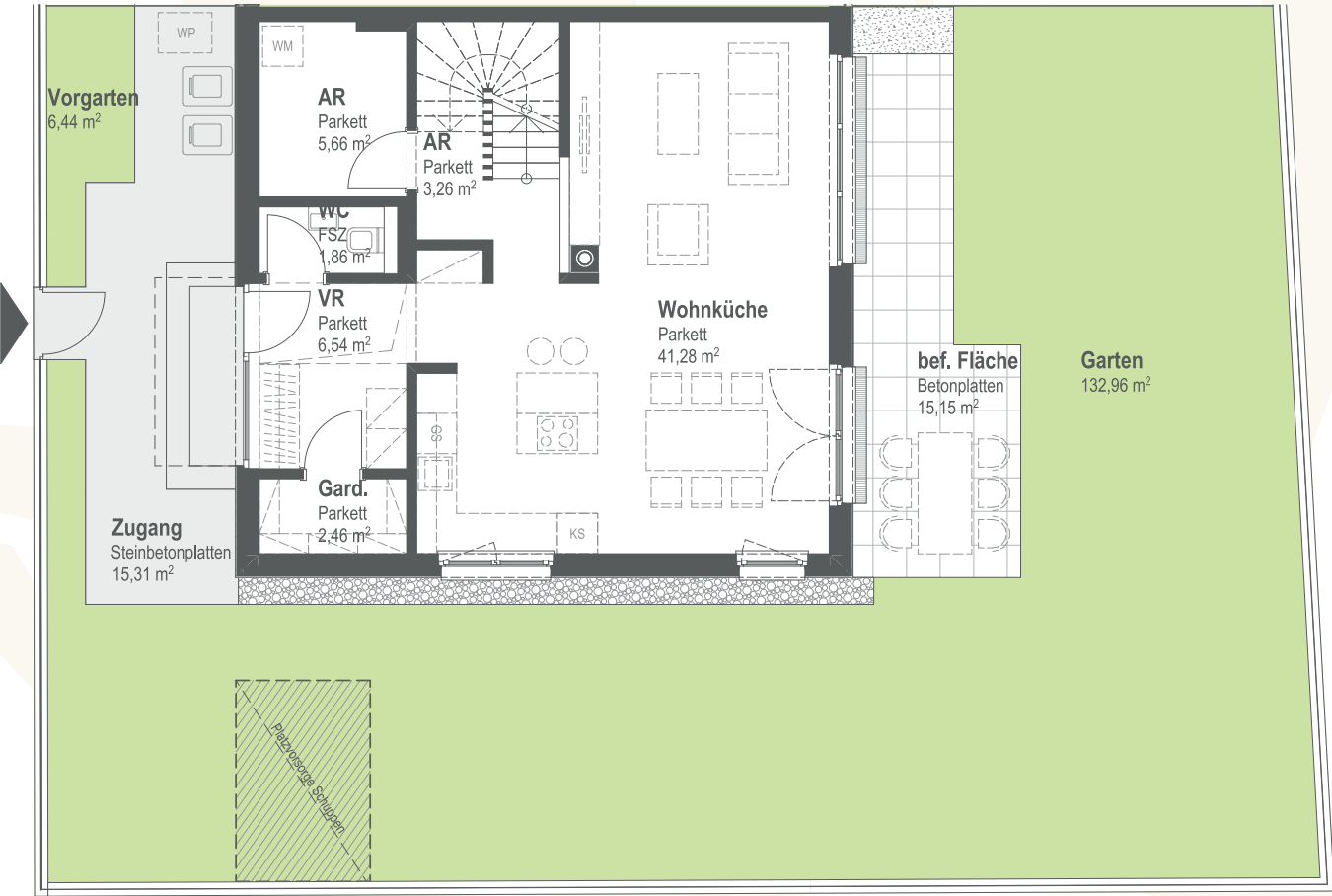
Bad 7,41 m²
Gang 3,15 m²
Zimmer 4 30,44 m²
Terrasse 18,15 m²

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 15,15 m²
Carport m²
Garten 132,96 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

EG

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

1. OG

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

2. OG



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