Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Doris Mochty

+43 664 / 30 15 099
+43 (0)1 / 718 48 02
mochty@immovos.at

Datum: 17. 11. 2026

EXKLUSIVES ARCHITEKTEN HAUS MIT POOL - WOHNTRAUM IN BADEN

ÜBERBLICK

Objekt ID:	47375
Bundesland:	Niederoesterreich
Bezirk:	Baden
Ort:	Baden
Verkehrsanbindung:	S-Bahn-Badner Bahn,

KOSTEN

Preis:	€ 1.250.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	185,00 m²
Gartenfläche ca.:	521,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2026
Zimmer:	5
Bäder:	3
Anzahl WCs:	3

Modernes Wohnen, hochwertige Architektur und ein privater Salzpool: In ruhiger Wohnlage von Baden entsteht dieses exklusive Einfamilienhaus mit ca. 185 m² Wohnfläche auf einem ca. 521 m² großen Grundstück.

Die klare Formensprache, großzügige Glasflächen und ausgewählte Materialien schaffen ein elegantes Zuhause mit viel Licht und außergewöhnlicher Wohnqualität. Das Haus befindet sich in der finalen Bauphase und wird voraussichtlich innerhalb der kommenden zwei Monate fertiggestellt.

DAS WOHNKONZEPT
Herzstück des Hauses ist der mehr als 50 m² große, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Eine großzügige Hebeschiebetür verbindet den Innenraum direkt mit der verfliesten Terrasse und dem privaten Salzpool – ideal für entspannte Sommertage und gesellige Abende.
Die moderne Designküche mit Kochinsel und dunkler Steinarbeitsplatte fügt sich harmonisch in das offene

Alter:	Neubau
Heizung:	Fussboden
Befeuerung:	Wärmepumpe
Heizwärmebedarf:	31,7 kWH/m²/Jahr
fGEE:	0,49
Boden:	Parkett

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✔
Einbauküche	✔
Carport	✔

Raumkonzept ein. Ein dreiseitig verglaster Holzkamin sorgt für besondere Atmosphäre und setzt gemeinsam mit der freitragenden Kragarmtreppe samt integrierter Stufenbeleuchtung ein eindrucksvolles architektonisches Statement.
Im Erdgeschoss befindet sich außerdem ein separates Zimmer mit eigenem Duschbad. Es eignet sich hervorragend als Gästezimmer, Homeoffice oder privater Rückzugsbereich.

Das Obergeschoss bietet mehrere Schlafzimmer, darunter einen großzügigen Masterbereich mit eigenem Duschbad. Ein weiteres Badezimmer mit komfortabler Walk-in-Dusche ergänzt das durchdachte Raumangebot.
MODERNER WOHNKOMFORT

Eine energieeffiziente Luftwärmepumpe sowie Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung im gesamten Haus sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Eine klassische Klimaanlage ist nicht vorgesehen, kann bei Bedarf jedoch nachgerüstet werden.

Das moderne Smart-Home-System ermöglicht die zentrale und komfortable Steuerung verschiedener Gebäudefunktionen. Dreifach verglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster, elektrische Raffstores und zargenlose Innentüren unterstreichen den hochwertigen Ausstattungsstandard.

Vorbereitungen für eine Alarmanlage, Videoüberwachung und eine E-Ladestation sind ebenfalls vorhanden. Ein Carport sowie zusätzliche Stellplätze stehen zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil während der aktuellen Bauphase: Die hochwertigen Bodenbeläge können derzeit noch individuell abgestimmt werden.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK
- ca. 185 m² Wohnfläche
- ca. 521 m² Grundstücksfläche
- 5 Zimmer
- hochwertige Ziegelmassivbauweise
- moderne Flachdacharchitektur
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit mehr als 50 m²
- Designküche mit Kochinsel und Steinarbeitsplatte
- freitragende Kragarmtreppe mit Stufenbeleuchtung
- dreiseitig verglaster Holzkamin
- privater Salzpool
- verflieste Terrasse
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung im gesamten

Haus
• modernes Smart-Home-System
• dreifach verglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster
• elektrische Raffstores
• Hebeschiebetür im Wohnbereich
• zargenlose Innentüren
• Bodenbeläge derzeit noch individuell abstimmbar
• Vorbereitung für Alarmanlage und Videoüberwachung
• Vorbereitung für E-Ladestation
• Carport und zusätzliche Stellplätze
• HWB: 31,7 kWh/m²a, Energieklasse B
• fGEE: 0,49, Energieklasse A++

DIE LAGE

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Baden. Das Umfeld ist von moderner Einfamilienhausbebauung geprägt und verbindet ein hohes Maß an Privatsphäre mit einer guten Infrastruktur.
Das Zentrum von Baden, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Nahe gelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete bieten zusätzlichen Freizeit- und Erholungswert. Auch die Anbindung nach Wien ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln komfortabel möglich.

WEITERE INFORMATIONEN
Die im Inserat verwendeten Visualisierungen sind KI-generierte Darstellungen und dienen der Veranschaulichung des geplanten Endzustands. Aktuelle Fotos zum Baufortschritt stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung.

Dieses außergewöhnliche Neubauprojekt verbindet moderne Architektur, intelligente Haustechnik und großzügiges Wohnen mit einem privaten Poolbereich.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

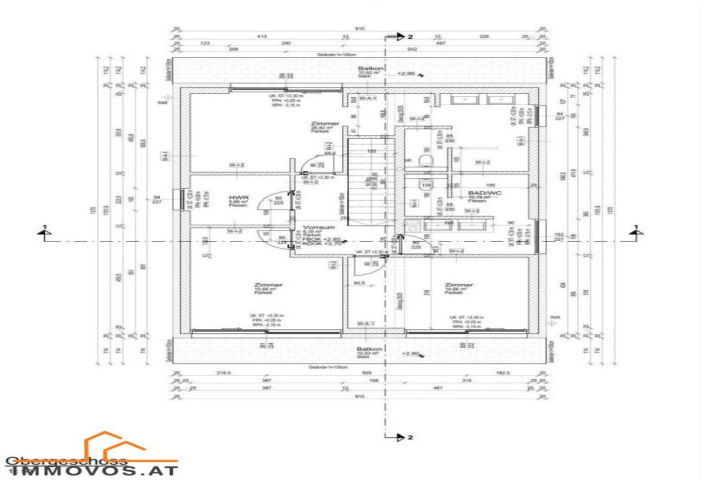
Doris Mochty +436643015099
mochty@immovos.at

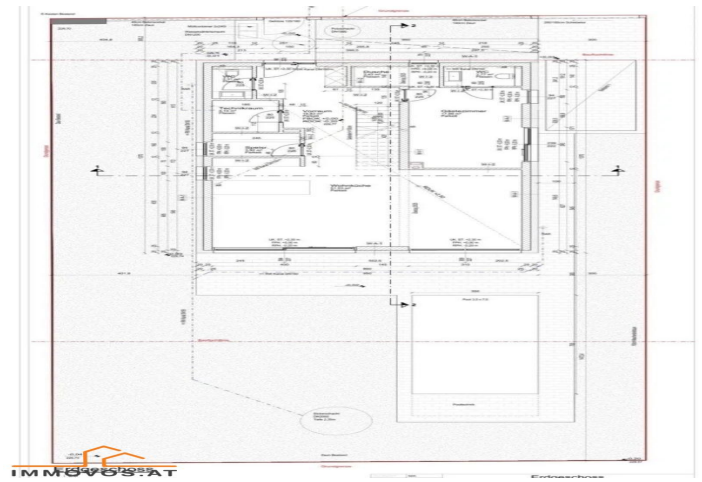
IMMOVOS.AT
KI-Visualisierung

IMMOVOS.AT
KI-Visualisierung

IMMOVOS.AT
KI-Visualisierung

IMMOVOS.AT
KI-Visualisierung


Obergeschoss
IMMOVOS.AT


IMMOVOS.AT