



**SMK Immo Treuhand GmbH**  
Wachaustraße 42-48 / EG / B01  
3500 Krems an der Donau  
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:

**Erna Bruckner**

☎ +43 664/1000944

✉ erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at



## REPRÄSENTATIVES ANWESEN IM WIENERWALD - NÄHE BADEN

Datum: 03. 09. 2025



### Überblick

**Objektnummer:** 2417/9314  
**Vermarktungsart:** Kauf  
**Objektart:** Haus  
**Bundesland:** Niederösterreich  
**Bezirk:** Baden  
**Ort:** Sattelbach  
**Nähe:** Heiligenkreuz  
**Lage:** Stadtrand  
**Beziehbar ab:** sofort

### Kosten

**Kaufpreis:** € 2.500.000,00

### Beschreibung

REPRÄSENTATIVES ANWESEN IM WIENERWALD - NÄHE BADEN

Dieses charmante, schlossähnliche Anwesen befindet sich in Alleinlage unweit des Stiftes Heiligenkreuz in sehr gefragter Wohnlage.

Bei der umfangreichen Renovierung wurde darauf geachtet, den Charme des Hauses zu erhalten und perfekt mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnkomforts zu verbinden.

Die Wohnfläche im Erdgeschoß von ca 130 m<sup>2</sup> gliedert sich in: Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Zimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Veranda

Wohnfläche im Obergeschoss ca. 230 m<sup>2</sup>  
Vorraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Schrankraum, Büro mit Teeküche, Wintergarten

Wellnessbereich ca. 200 m<sup>2</sup>



## Flächen

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| <b>Wohnfläche:</b>        | ca. 360,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Grundstücksfläche:</b> | ca. 18.167,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>            | 10                           |
| <b>Bäder:</b>             | 3                            |
| <b>WC's:</b>              | 3                            |
| <b>Räume veränderbar:</b> | Ja                           |

## Detaildaten

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| <b>Alter:</b>                 | Altbau      |
| <b>Etagen gesamt:</b>         | 2           |
| <b>Öffentliche Anbindung:</b> | Bus,        |
| <b>Lage:</b>                  | Alleinlage, |

## Ausstattung

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| <b>Stellplätze in Garage:</b> | 5,00    |
| <b>Möbliert:</b>              | Teil    |
| <b>Sauna:</b>                 | Ja      |
| <b>Swimmingpool:</b>          | Ja      |
| <b>Wintergarten:</b>          | Ja      |
| <b>Gartennutzung:</b>         | Möglich |
| <b>Kabel-TV / Sat-TV:</b>     | Ja      |
| <b>Bad:</b>                   | Ja      |
| <b>Geschirrspüler:</b>        | Ja      |
| <b>Alarmanlage:</b>           | Ja      |

## Heizung

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>Zentralheizung (feste Brennstoffe):</b> | Ja                            |
| <b>Klimatisiert:</b>                       | Ja                            |
| <b>fGEE Wert:</b>                          | 1.43                          |
| <b>fGEE Klasse:</b>                        | C                             |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>                    | 83.9 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr |
| <b>HWB Klasse:</b>                         | C                             |

SPA Indoorpool, Saunabereich

Dieses hochwertig sanierte, schlossähnliche Anwesen präsentiert die gehobene Ausstattung mit Jugendstil Charakter im Obergeschoß, großzügiger Wintergarten, Parkettböden, Weinkeller, Fußbodenheizung und Radiatoren, Heizanlage-Hackschnitzel, E-Voltaik, Outdoorküche, Schwimmteich, Palmen, Olivenbäume, Orangenbäume

Weiteres befinden sich 5 Garagenplätze und sämtliche Nebenräume ( Halle für Hackschnitzel, Heizraum, Technikraum, Partyraum bzw. Einliegerwohnung, Lagerräume) am Grundstück.

Das Anwesen setzt sich aus 3 Grundstücken zusammen (Wald, Bauland und Grünland)

In Heiligenkreuz befindet sich ein Kindergarten, Volksschule, Ärzte, Friseur, Greißlerei, Trafik, Lokale  
Lage: 13 km von Baden, 30 km nach Wien ins Zentrum

Für Detailfragen beziehungsweise zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Um Sie bemüht:  
Fr. Bruckner, Tel.: 0664/1000944, Email:  
erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließliche auf Informationen des Verkäufers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden wird!

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: [smkimmo.at/immobilien/9314](http://smkimmo.at/immobilien/9314)



# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!





# SMK Immo Treuhand GmbH

Ihr regionaler, staatlich zertifizierter Immobilienexperte!

