1-487, EXKLUSIVE UND HOCHWERTIG SANIERTE WOHNUNG IN HERRLICHER SüDWEST-HANGLAGE VON BADEN-BADEN

Verkauft. **748.000 €**

- Lage: D-76530 Baden-Baden
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

BASISINFORMATIONEN:	
Zimmer	: 4
Bad	: 1

FLäCHEN:	
Anzahl Etagen	: 4
Nutzfläche in m²	: 173

Exklusive und hochwertig sanierte Wohnung in herrlicher Südwest-Hanglage von Baden-Baden ObjektbeschreibungNach einer geschmackvollen und stilsichern Kernsanierung im Jahr 2016 zeigt sich diese exklusive Etagenwohnung heute optisch und technisch in Bestzustand. Die etwa 173 m² Gesamtwohnfläche überzeugt durch Großzügigkeit und unterstreicht das moderne Wohnkonzept, welches bei der Modernisierung konsequent umgesetzt wurde. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Anwesens mit zwei identischen Stadtvillen mit jeweils nur vier Eigentumswohnungen. Die beiden Gebäude befinden sich auf einem 2.588 m² großen, parkähnlichen Anwesen in einer klimatisch günstigen Halbhöhenlage auf der sonnigen Merkurseite, umgeben von prächtigen denkmalgeschützten Villen und Immobilien mit exklusivem Baustil. Zur Innenstadt und Fußgängerzone, Caracalla-Therme, Theater und Lichtentaler Allee sind es nur wenige Gehminuten. Die Gestaltung dieser im Jahr 1993 erbauten Stadtvilla orientiert sich an einer eleganten und zeitlosen Architektur. Ein kleiner, offener Tee-Pavillon unter altem Baumbestand auf dem hinteren Teil des Gartengrundstücks, steht seinen Bewohnern zur Benutzung zur Verfügung. Diese exklusive Wohnung ist speziell auf die Bedürfnisse von Menschen ausgerichtet, die hohe Ansprüche an Wohnkultur stellen. Die Funktionalität der Räume bietet dabei ein Höchstmaß an Wohnqualität. AusstattungHochwertiger Parkettboden, 2 Terrassen mit bester Ausrichtung in den parkähnlichen Garten des Anwesens. Neue Einbauküche mit Markengeräten und großer Sitztheke. Bad mit Badewanne und bodentiefer Dusche. Fußbodenheizung. Hochwertige Einbauschränke. Gäste-WC. Elektrische Rollläden. Sprossenfenster. Eigener, separater Hobbyraum im Keller. Kellerraum. 2 Tiefgaragenplätze mit ebenerdiger Zufahrt und automatischer Toranlage. Energieausweis: Energiebedarfsausweis 131 kWh/m²a LageDiese Premium-Lage oberhalb des Stadtzentrums auf der Merkurseite ist weltbekannt. Nur wenige Gehminuten entfernt beginnt das leicht hügelige Freizeitgebiet des Baden-Badener Hausbergs 'Merkur' mit all seinen einmaligen Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge. Die Verkehrsanbindung Baden-Badens kann als idealtypisch bewertet werden. Den Baden-Airpark mit täglichen nationalen und internationalen Destinationen, die Autobahn A5 und die Anbindung an den ICE/TGV Bahnhof Baden-Baden erreichen Sie direkt und auf kurzem Weg. Fazit: Ein Wohnobjekt für echte Ansprüche an Wohnkultur in Baden-Baden.

Name	**Tobias Weber-Buhre**
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965