



# IHRE TRAUMVILLA IN BADEN



**Schlüsselfertige Premium-Ausstattung**

**Grundstücksgröße: 549 m<sup>2</sup>**

**Garage mit Dachbegrünung**

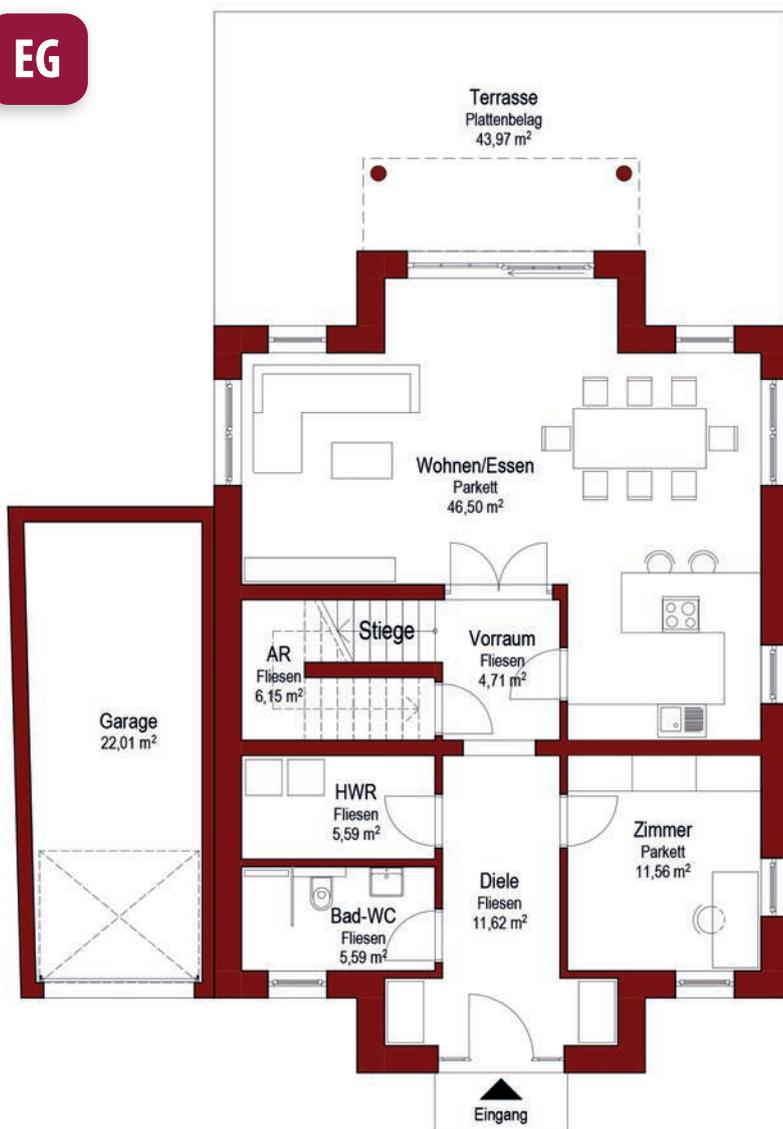
**Terrasse 44 m<sup>2</sup> | Balkon 7 m<sup>2</sup>**

**5 Zimmer | 3 Badezimmer | Schrankraum**

**EXPOSÉ**

# DAS HAUS - UNTEN

EG



**MEHR RAUM ZUM LEBEN.  
EIN CLEVERER GRUNDRISS  
ERWARTET SIE.**

Großzügiger Wohn- und  
Essraum mit 46,50 m<sup>2</sup>

elegantes, offenes Wohnen  
mit Stil und Flair

perfekter Blick ins Freie auf die  
einladende Terrasse

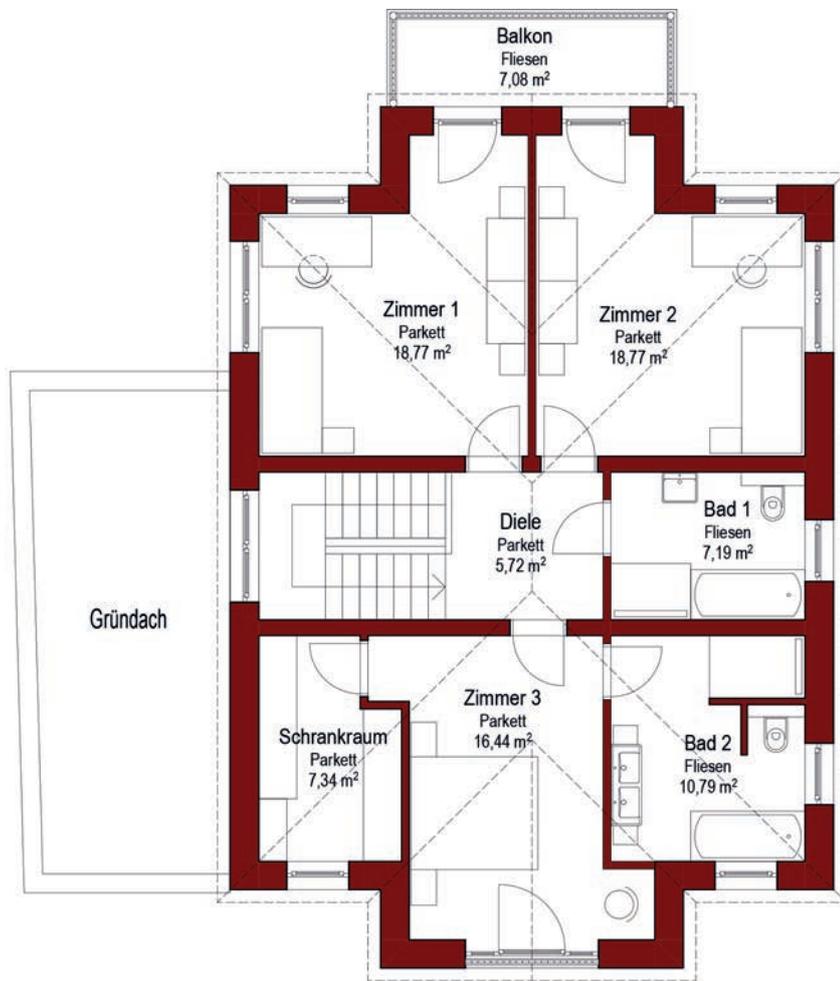
Begrünter Garagenzubau  
direkt am Haus



# DAS HAUS - OBEN

OG

FÜR ALLE LEBENSBEREICHE. FÜR DIE GANZE FAMILIE.



3 optimal geschnittene Zimmer im Obergeschoß

7,34 m<sup>2</sup> großer Schrankraum direkt am Schlafzimmer

direkter Balkonzugang von zwei Zimmern im OG

2 Badezimmer sowie 2 Toiletten im Obergeschoß

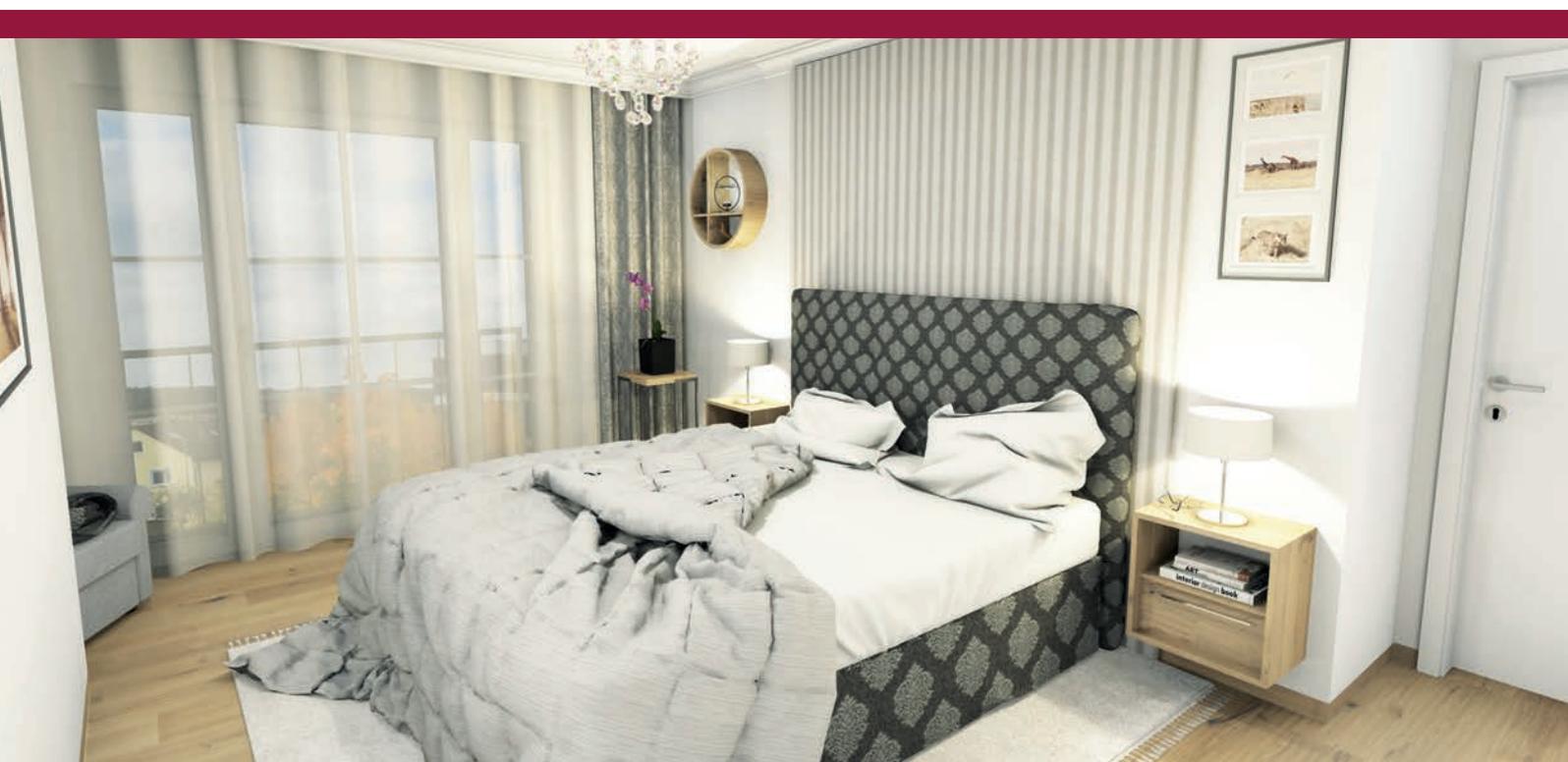




**SCHLÜSSELFERTIG.  
MASSIV GEBAUT.  
PERFEKT GEPLANT.  
HÖCHSTE QUALITÄT.**

*Ein Traumhaus von Augsberger!*

Motor und Triebfeder im Team von Augsberger-Ziegelhaus ist der Wunsch, Häuser für unsere Kunden zu bauen, die nicht nur ein Dach über dem Kopf bieten, sondern in erster Linie Lebensraum schaffen.





# AUGSBERGER

## Was spricht für ein Ziegelhaus von Augsberger?

Natürliches, gesundes Wohnklima, optimal gestalteter Raum, kombiniert mit hoher Qualität in Produkt und Leistung, lassen ein Augsberger Ziegelhaus zu etwas ganz Besonderem werden. Die wirtschaftliche Stabilität des seit über 50 Jahren bestehenden Familienunternehmens schafft Vertrauen und Sicherheit. Von der Planung über die 3D Visualisierung bis hin zur Garten- und Innenraumgestaltung verwirklichen Sie mit uns Ihre ganz persönlichen Wünsche in einem massiv gebauten Ziegelhaus, das auch noch nach Jahrzehnten seinen Wert behält und durch zeitloses Design Freude bereitet. Als Generalunternehmen kümmern wir uns um sämtliche Materialbestellungen sowie die fachgerechte Ausführung aller Arbeiten.

Bis zur Fertigstellung Ihres Hauses ist Augsberger Ihr Ansprechpartner, sodass Sie pünktlich und zuverlässig am Ende der Bau- und Fertigstellungsarbeiten in Ihr Haus einziehen können – und zwar so, dass Sie sich um zusätzliche Professionisten keine Gedanken mehr machen müssen.

Wenn wir ein Haus übergeben, dann sind Böden, Geländer, Fliesen, Wandbeschichtungen, Armaturen und vieles mehr exakt nach Ihren Wünschen fertiggestellt.

Wir legen Wert auf Qualität, Funktionalität und Optik. Ob Türen, Fenster, Badezimmerausstattung, Parkett, Fliesen oder Wandfarben – Augsberger verarbeitet nur hochwertige Produkte, robust, langlebig und in ansprechendem Design. **Für Auge und Seele.**

# BADEN BEI WIEN



## LEBEN IN BADEN. TRADITION. KULTUR. NATUR.

**26 Kilometer südlich von Wien, inmitten des sonnenverwöhnten Weinbaugebiets Thermenregion im Wienerwald, lädt die elegante Kaiserstadt Baden zum Besuch ein. Einst kaiserliche Sommerresidenz, bietet die Stadt Baden ein lebens- und liebenswertes Umfeld, eine ausgezeichnete Infrastruktur, beste Anbindung an den öffentlichen und Individualverkehr sowie ein reiches Angebot an kulturellen und kulinarischen Genüssen. Spiel & Spannung runden das Angebot ab, beispielsweise im mondänen Casino Baden, beim internationalen Trabrennen oder auf einigen der schönsten Golfplätze Österreichs.**

Als Teil der Bedeutenden Kurstädte Europas zählt die Stadt zum UNESCO-Weltkulturerbe. Weiters ist sie Sitz der Bezirkshauptmannschaft Baden. Baden wird auch als Kaiserstadt oder Kurstadt bezeichnet. Die Namen Baden und Baden bei Wien sind beide üblich. Die Stadt hat etwa 26.000 Einwohner. Baden ist aufgrund der heißen Schwefelquellen eine bedeutende Kurstadt. Diese Schwefelquellen sind schon seit Jahrtausenden bekannt. Neben den Quellen ist Baden auf Grund seiner guten Luftverhältnisse auch ein Luftkurort. Das Stadtbild ist stark durch das Biedermeier geprägt, im frühen 19. Jahrhundert erlebte die Stadt durch den Badetourismus aus Wien einen starken wirtschaftlichen Aufschwung und erste kulturelle Blüte. Baden ist Mitglied im Verband Kleine historische Städte. Die Südbahn führt durch Baden hindurch, die Stadt ist Endstation der Badner Bahn, die Baden mit Wien verbindet. Aufgrund der Nähe zur Südautobahn ist Baden verkehrstechnisch günstig gelegen. Baden ist auch Vorzeigestadt, was Bildung betrifft. So finden sich zahlreiche Schulen und Ausbildungseinrichtungen für jede Alters- und Interessensgruppe. Mit dem Strandbad Baden und der Römertherme Baden ist auch für Wasserhungrige bestens vorgesorgt.

© Baden Tourismus, Wikipedia

## KONTAKT

Ihr Ansprechpartner:  
**Josef Fuhrmann | Tel.: +43 (0)664 43 32 283**  
**[www.livingaustria.at](http://www.livingaustria.at)**

EIN PROJEKT VON LIVING AUSTRIA | EINE MARKE DER AUGSBERGER-GRUPPE

*Kontaktieren Sie uns!*

**living**  
AUSTRIA *where else*