



Inserat ID: 213762

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 75000€

Straße: Waltersdorfer Straße

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Muigg

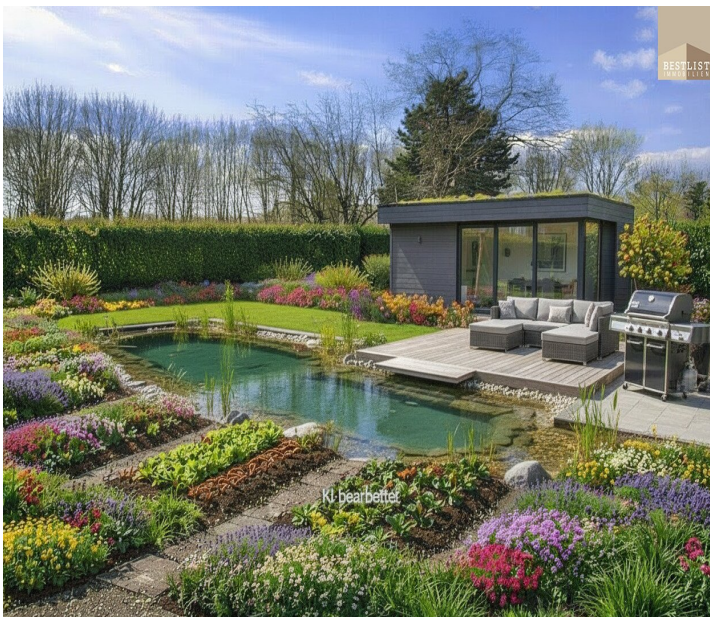
Tel: +43 676 77 42 072

anfrage@bestlist.immo

Nutzfläche: 203m²

Grundfläche: 203m²

***Provisionsfrei* Ein kleines Paradies in Baden ? Ihr persönlicher Rückzugsort im Grünen**



? Ein kleines Paradies in Baden ? Ihr persönlicher Rückzugsort im Grünen ?

In begehrter Lage von Baden, in der Waltersdorfer Straße, eröffnet sich Ihnen eine seltene provisionsfreie Gelegenheit: Ein liebevoll gelegenes Kleingartengrundstück, das sowohl Hobbygärtner als auch Familien begeistert.

Ob als eigener Gemüsegarten, Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag oder als Ort für entspannte Stunden mit Ihren Liebsten ? dieses Grundstück vereint Natur, Ruhe und

Lebensqualität auf wunderbare Weise. Hier genießen Sie Ihre persönliche Auszeit vom Alltag, umgeben von frischem Grün und wohltuender Stille.

Gerade für Familien bietet dieses Grundstück einen besonderen Mehrwert: Kinder können hier unbeschwert im Garten spielen, die Natur mit allen Sinnen erleben, Fußball spielen oder einfach in der Erde graben und ihrer Fantasie freien Lauf lassen. Ein Ort, an dem sie wieder draußen sein dürfen ? raus aus dem Alltag, weg vom Bildschirm und hinein in die Natur. ??

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Die Haltestelle der Badener Bahn befindet sich in unmittelbarer Nähe ? so erreichen Sie Ihr kleines Paradies schnell und unkompliziert.

Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 203 m², wovon 17 m² für den Zugangsweg vorgesehen sind, welche man wieder abtreten muss. Somit steht Ihnen eine großzügige, optimal nutzbare Gartenfläche von 186 m² zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight: Für das Grundstück liegt bereits ein bewilligter Baubescheid für ein charmantes Kleingartenhäuschen mit 15 m² vor. Das hochwertige Gartenhaus der Firma Steiner (Modell G220, einsehbar unter steiner.shopping) kann optional erworben werden.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ? Grünfläche in Baden
- ? Trinkwasseranschluss direkt am Grundstück
- ? Stromanschluss vorhanden
- ? Komplett eingezäunt (Maschendraht) mit versperrbarer Eingangstüre
- ? Bewilligter Baubescheid für ein Gartenhäuschen (15 m²)
- ? Provisionsfreier Kauf für den Käufer

Dieses Grundstück ist mehr als nur ein Stück Land ? es ist eine Investition in Lebensqualität, Erholung und Natur.

? Baden bei Wien ? Lebensqualität zwischen Natur und Kultur ?

Die charmante Kurstadt Baden bei Wien zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Niederösterreich. Bekannt für ihre historische Altstadt, die prachtvollen Parks und die traditionsreiche Bäderkultur, verbindet Baden auf einzigartige Weise Erholung und urbanes Flair.

Eingebettet in die sanften Hügel des Wienerwaldes bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ? von Spaziergängen im Kurpark bis hin zu kulinarischen Genüssen in gemütlichen Heurigen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung nach Wien, wodurch Baden sowohl Ruhepol als auch idealer Ausgangspunkt für Pendler ist.

Ein Ort zum Durchatmen, Genießen und Ankommen. ?

Hinweis: Im Exposé dargestellte Visualisierungen bzw. Bilder können teilweise KI-generiert sein und dienen ausschließlich zur Inspiration möglicher Gestaltungsvarianten. Sämtliche baulichen Maßnahmen und Umsetzungen sind ausschließlich in Abstimmung mit den zuständigen Behörden bzw. dem Bauamt durchzuführen und bedürfen gegebenenfalls einer gesonderten Genehmigung.

Sichern Sie sich jetzt Ihr persönliches Stück Freiheit in Baden!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <500m Kinder
& Schulen
Schule <750m Kindergarten <750m Höhere Schule
<8.250m Nahversorgung
Supermarkt <1.000m Bäckerei <750m Einkaufszentrum
<3.750m Sonstige
Bank <750m Geldautomat <750m Polizei <1.750m Post
<750m Verkehr
Bus <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss
<2.250m Straßenbahn <500m Flughafen <4.000m Angaben Entfernung Luftlinie

/ Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 203m²

Nutzungsart: Grundstück

Nutzfläche: 203m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 75000€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Muigg

Tel.: +43 676 77 42 072

E-Mail: anfrage@bestlist.immo