



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213763

erstellt am : 07.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 549500€

Straße: Weidengasse

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Florian Stift

Tel: +43 676 51 44 162

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 64m²

Grundfläche: 1089m²

Seltene Gelegenheit: Gepflegter Bungalow mit außergewöhnlichem Außenbereich



Dieser Bungalow überzeugt durch eine klare Raumstruktur, ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück und ein Wohngefühl, das sofort Vertrauen schafft.

Errichtet im Jahr 1974 und laufend gepflegt, präsentiert sich die Liegenschaft in einem sehr guten Zustand und bietet gleichzeitig die seltene Möglichkeit, bestehende Qualität mit individuellen Zukunftsideen zu verbinden.

Highlights

ca. 1.089 m² Grundstücksfläche

beheizter Pool mit Gegenstromanlage

Garage mit integriertem Geräteraum / Werkstätte

zusätzlicher Stellplatz

Terrasse mit Grillkamin

separater Kräutergarten

2 Gartenhütten

eigener Brunnen

automatische Bewässerungsanlage

Dachboden mit zwei Räumen

Bereits beim Betreten zeigt sich die durchdachte Struktur des Hauses. Das Vorzimmer bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Linker Hand befinden sich ein Abstellraum sowie das Badezimmer mit Dusche, rechter Hand das separat angelegte WC.

Das Zentrum der Liegenschaft bildet das großzügige Wohnzimmer mit integriertem Essbereich, das als verbindendes Element alle Räume erschließt. Von hier aus gelangen Sie in das Schlafzimmer, die Küche sowie in einen flexibel nutzbaren Raum, der sich ideal als Homeoffice oder Gästezimmer eignet.

Zusätzliche funktionale Qualität bietet die Garage mit angeschlossenem Geräteraum bzw. Werkstatt, die nicht nur praktischen Stauraum schafft, sondern auch Raum für handwerkliche Tätigkeiten oder individuelle Nutzungsideen eröffnet. Vom Geräteraum aus gelangt man über einen Abgang in den Technikraum, in dem sowohl die Pooltechnik untergebracht ist als auch ausreichend Platz für die Weinlagerung zur Verfügung steht.

Darüber hinaus verfügt der Bungalow über einen Dachboden, der direkt vom Vorraum aus über eine Klappleiter erreichbar ist. Dieser gliedert sich in zwei separate Räume und bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Nutzfläche.

Das Grundstück selbst stellt einen wesentlichen Mehrwert dar. Mit rund 1.089 m² eröffnet sich hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Gestaltungsfreiheit. Der beheizte Pool mit Gegenstromanlage bietet sowohl Erholung als auch sportliche Nutzung, während die sonnige Terrasse mit Grillkamin einen idealen Rahmen für entspannte Abende schafft.

Zusätzlich punktet die Außenanlage durch einen eigenen Brunnen, der eine nachhaltige und kosteneffiziente Wasserversorgung ermöglicht, sowie durch eine automatische Bewässerungsanlage, die den Pflegeaufwand erheblich reduziert. Ein separater Kräutergarten unterstreicht den Anspruch an einen bewussten Lebensstil, während zwei Gartenhütten praktischen Stauraum bieten.

Besonders hervorzuheben ist das außergewöhnliche Entwicklungspotenzial dieser Liegenschaft. Das großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft die ideale Grundlage für individuelle Gestaltungskonzepte.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in der Haidhofsiedlung in Baden und überzeugt durch eine gewachsene Umgebung mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Über die A2 sowie öffentliche Verkehrsmittel gelangen Sie rasch nach Wien und in die umliegenden Regionen.

Die Nähe zur Badener Innenstadt sowie zum Wienerwald bietet zudem ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese seltene Gelegenheit.

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

<1.000m Apotheke <3.250m Klinik <1.000m Krankenhaus

<3.250m Kinder & Schulen Kindergarten <750m Schule

<2.250m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <1.250m Einkaufszentrum

<5.000m Sonstige Bank <3.000m Geldautomat <1.500m Post

<3.500m Polizei <1.250m Verkehr Bus <250m Bahnhof

<3.000m Autobahnanschluss <1.000m Straßenbahn <3.000m Flughafen

<2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1089m²

Wohnfläche: 64m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 164.2m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 1.63m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 549500€

Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Stift

Tel.: +43 676 51 44 162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo