



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 161752

erstellt am : 10.07.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1149000€

Straße: Steinbruchgasse

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 313 1657

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 100m²

Nutzfläche: 150m²

Grundfläche: 1439m²

**Versteckt. Verborgен. Verliebt. Bungalow mit
1.439?m² Gartenidylle ? nur 700?m vom
Thermalstrandbad entfernt**



Verstecktes Bungalow-Juwel am Stadtrand von Baden ? Idylle pur auf 1.439?m², Altbaumbestand und traumhaften Terrassen

Rückzugsort im Grünen ? nur 700?m vom Strandbad entfernt

Das Grundstück !

Das weitgehend ebene Grundstück ist eingebettet in eine großzügige Gartenlandschaft mit altem Baumbestand, einem historischen Brunnen, Natursteinmauern und außergewöhnlich viel Privatsphäre. Von der Straße aus ist die Liegenschaft nicht einsehbar ? das Haus befindet sich rund 30?Meter zurückversetzt inmitten eines wahren Naturparadieses.

Der Bungalow !

Dieses charmante, sofort bezugsfertige Bungalowhaus liegt gut verborgen im Bezirk Rauenstein. Der im Jahr 1966 von einem Baumeister errichtete Bungalow bietet 100?m² Wohnfläche sowie eine Teilunterkellerung mit ca. 45?m². Im Jahr 2003 wurde das Haus umfassend saniert ? inklusive Erneuerung der Wasser- und Elektroinstallationen ? und der Grundriss optimiert.

Heute verfügt der Bungalow über zwei Schlafzimmer, ein modernes geräumiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche und freistehender Wanne, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten, schattig-kühlen Ostterrasse sowie der angrenzende Küche mit Essbereich. Speziell dieser Küchen-Ess-Bereich lässt sich durch eine mehrteilige doppelverglaste Faltschiebetür vollständig öffnen ? der Terrassenbereich aus massiver Eiche, ist ebenerdig begehbar, der weitläufige Garten wird erlebbar und die hohe Lebensqualität dieses Hauses zeigt sich hier besonders eindrucksvoll.

Eine durchdachte Erweiterungsstudie eines renommierten Badener Architekten liegt vor und kann bei Interesse im Rahmen einer Besichtigung gerne eingesehen werden. Die Planung sieht eine Erweiterung des Wohn-, Küchen- und Terrassenbereichs sowie ein zusätzliches Elternschlafzimmer vor. Diese architektonische Studie dient als Inspiration für mögliche Ausbauoptionen, ohne jedoch den Eindruck zu erwecken, dass das bestehende Haus einer baulichen Veränderung bedarf ? im aktuellen Zustand eignet es sich hervorragend für Paare oder kleine Familien.

Eckdaten im Überblick !

Grundstück: ca. 1.439?m² mit parkähnlichem Charakter

Wohnfläche: ca. 100?m² (ebenerdig)

Terrassen:

Südwestterrasse: ca. 30?m² Eichendielen ? sonnenverwöhnt, großzügig, direkt vom Küchen-Essbereich aus begehbar

Ostterrasse: ca. 25?m² ? überdacht, mit Natursteinbelag, herrlicher Blick in den Wald, wunderbar kühl im Sommer

Baujahr: 1966

Sanierung: umfassend im Jahr 2003

Heizung: Öl-Zentralheizung (6.000?l-Tank), Heizkessel regelmäßig gewartet, jeweils in einem separaten Raum im Keller

Kellerfläche: ca. 45?m²

Raumaufteilung und Größen im Überblick !

Küchen-Essbereich: ca. 25?m² mit Zugang zur Südterrasse

Wohnzimmer: ca. 26?m² mit zwei Zugängen zur Ostterrasse (ca. 18?m²)

Zwei Schlafzimmer: ca. 11,50?m² und 15,40 m²

Badezimmer: ca. 14,5?m²

Separates WC: ca. 1,5?m²

Windfang, Vorraum und Flur: ca. 10?m²

Außenanlagen ? ein Refugium der Ruhe

Großzügiger, sonniger Südwestgarten als Hauptgarten mit freiem Blick ins Grüne

Natursteinmauer (freigeschichtete Weinbergsteine) zur Hangstabilisierung und Strukturierung

Feuerstelle in sicherem Abstand zum Haus ? ideal für laue Sommerabende

Idyllischer Brunnen im östlichen Grundstücksteil Richtung Straße

Fast vollständige Uneinsehbarkeit durch dichten Altbaumbestand

Lage & Infrastruktur

Nur ca. 700 m bis zum beliebten Strandbad Baden

Direkt angrenzend ans Helenental und nahe der Weinbergstraße Richtung des beliebten Weinortes Sooß

Ruhige Wohngegend mit kaum sichtbaren Nachbarn

Ein Ort zum Ankommen und Bleiben

Ob als stilvoller Hauptwohnsitz oder als idyllischer Rückzugsort mit viel Raum für Entfaltung ? dieses gepflegte Bungalow-Haus bietet alles, was man sich unter einem ?grünen Juwel? vorstellen kann: Natur, Privatsphäre, Ruhe und ein Wohngefühl, das jeden Tag wie Urlaub erscheinen lässt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin ? wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH, FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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
<1.000m Apotheke <1.750m Klinik <1.500m Krankenhaus
<3.250m Kinder < Schulen Schule <750m Kindergarten <1.000m Höhere
Schule <8.500m Universität <8.500m Nahversorgung Supermarkt
<1.500m Bäckerei <750m Einkaufszentrum <6.750m Sonstige Bank
<500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <2.250m Verkehr Bus
<250m Bahnhof <1.750m Autobahnanschluss <4.250m Straßenbahn
<1.750m Flughafen <5.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 1439m²

Wohnfläche: 100m²

Nutzfläche: 150m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Oel,

hwbwert: 335m²

hwbklasse: Gm²

fgeewert: 2.93m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1149000€

Nebenkosten: 100€

Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 313 1657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo