

Inserat ID: 193451

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1200000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

## Kontaktinformationen:

Ulrike List

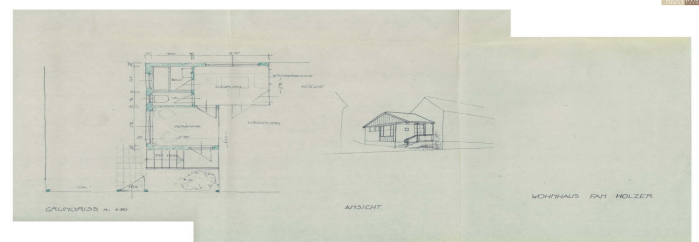
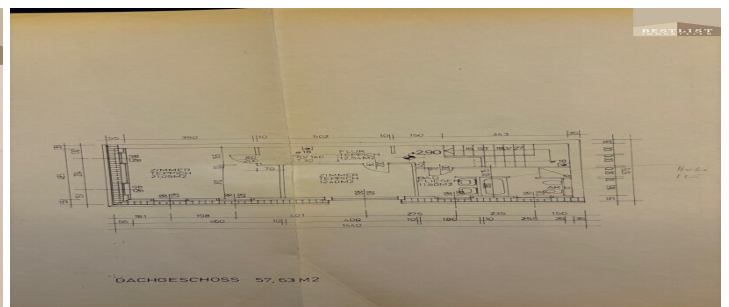
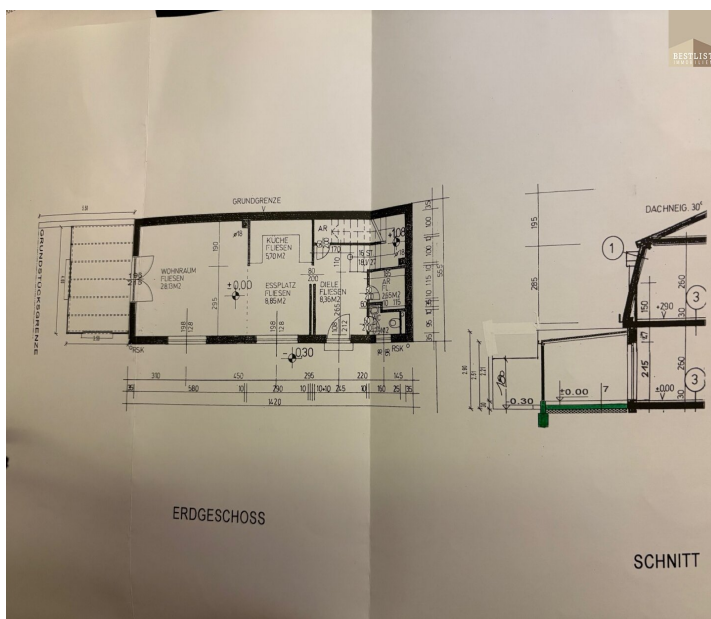
Tel: +43 676 680 48 46

anfrage@bestlist.immo

Wohnfläche: 205.52m<sup>2</sup>

Grundfläche: 468m<sup>2</sup>

## Sonnen und Schattenplätze im eigenen Garten? - Hier gibts das!



Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Haus in Baden, das durch seinen besonderen Charme, liebevolle Landhausstil-Elemente und eine spürbar heimelige Atmosphäre begeistert. Diese Immobilie ist kein Haus ?von der Stange?, sondern ein Zuhause mit Charakter und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Grundstück umfasst ca. 468 m<sup>2</sup>, die gesamte Wohnfläche beträgt rund 206 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft bietet eine flexible Nutzung ? sei es als großzügiges Einfamilienhaus, als Haus mit zwei Wohneinheiten oder für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Die Eigentümerin nennt ihren Garten liebevoll "das Gartenzimmer" - genauso ist es auch in der Realität. Zudem beeindruckt mich, dass alle Räume lichtdurchflutet sind und es so viele Zugänge zum nahezu uneinsichtigen Garten gibt.

Flexible Nutzung ? zwei Wohneinheiten möglich

Das Haus überzeugt durch seine außergewöhnliche Flexibilität. Es können zwei getrennte Wohneinheiten mit jeweils Küche und Bad genutzt werden. Alternativ eignet sich die Immobilie ideal für Wohnen & Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen oder als großzügiges Familienheim. Die Möglichkeiten der Nutzung sind vielfältig und lassen sich individuell an die Bedürfnisse der neuen Eigentümer anpassen.

Haupt-Haustrakt ? Wohnen mit Blick ins Grüne

Der hintere, zum Garten ausgerichtete Haustrakt wurde um 1991 errichtet und im Jahr 2004 durch einen beheizbaren Wintergarten erweitert. Dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses.

Die offene, weiße Küche im Landhausstil fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Der angrenzende Wohnbereich besticht durch seine Gemütlichkeit und wird durch einen Schwedenofen zu einem besonders einladenden Ort ? ideal für entspannte Abende. Der anschließende Wintergarten dient als lichtdurchflutetes Esszimmer und schafft eine wunderbare Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zudem steht ein großzügiges, hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Waschtisch zur Verfügung.

Straßenseitiger Haustrakt ? eigenständig oder ergänzend nutzbar

Der straßenseitige Haustrakt kann als eigenständige Wohneinheit, Arbeitsbereich oder als Erweiterung des Hauptgebäudes genutzt werden. Dieser Teil des Hauses besteht bereits seit ca. 1906 und verleiht der Liegenschaft zusätzlichen historischen Charme. 1980 wurde dieser Hausteil erweitert. Der Gebäudetrakt ist teilweise unterkellert.

Hier stehen eine gemütliche Küche mit Schwedenofen, ein Essplatz, ein Wohnbereich, zwei Zimmer sowie ein Bad zur Verfügung. Besonders stimmungsvoll ist der Rundbogen, der Küche und Wohnbereich optisch voneinander trennt und gemeinsam mit dem Ofen eine sehr behagliche Wohnatmosphäre schafft.

Flächenaufteilung und ungefähres Errichtungsjahr

Straßenseitiger Haustrakt (1906): ca. 54,8 m<sup>2</sup>  
Zubau Straßenseitiger Haustrakt (1980): ca. 20,81 m<sup>2</sup>

Haupt-Haustrakt (1991): ca. 113,11 m<sup>2</sup>  
Wintergarten (2004): ca. 16,8 m<sup>2</sup>

Insgesamt verfügt die Liegenschaft über eine Wohnfläche von rund 206 m<sup>2</sup>.

Außenbereich ? eine grüne Wohlfühloase

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Der Garten wurde von Lederleitner angelegt und überzeugt durch seine hochwertige Gestaltung. Besonders hervorzuheben ist der edle Boden aus ägyptischem Sandstein, der dem Außenbereich eine exklusive Note verleiht.

Ein weiterer Blickfang ist der Brunnen, der dem Garten eine besondere Atmosphäre verleiht und den Charme dieser Liegenschaft unterstreicht. Ergänzt wird das Gartenangebot durch ein Sommerhaus ? ein idealer Rückzugsort für Entspannung und Erholung im eigenen Zuhause.

Die Liegenschaft befindet sich in attraktiver Zentrumslage von Baden.

Dieses Haus in Baden ist eine echte Rarität ? ideal für Menschen, die das Besondere, Wärme, Charme und Flexibilität suchen.

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

Arzt &lt;500m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus &lt;1.500m Kinder

&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Höhere Schule

&lt;8.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum

&lt;4.500m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat &lt;500m Polizei &lt;1.000m Post

&lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss

&lt;3.500m Straßenbahn &lt;1.000m Flughafen &lt;5.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 468m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 205.52m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas,

hwbwert: 115.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.41m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1200000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Ulrike

Nachname: List

Tel.: +43 676 680 48 46

E-Mail: [anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)