



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 168403

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1299000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Ömer Uyar

Tel: +43699 171 059 18

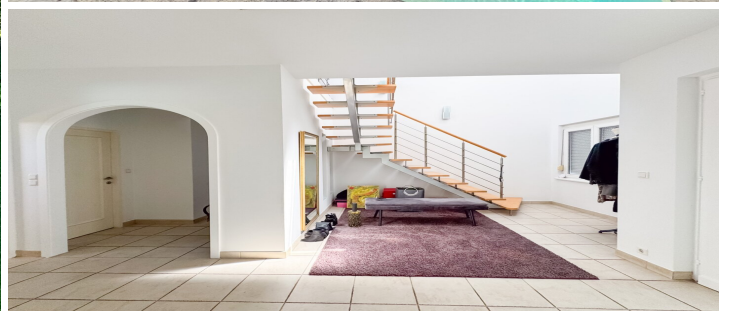
uyar@immobilienquartier.at

Wohnfläche: 153.41m²

Nutzfläche: 250.27m²

Grundfläche: 847m²

Einfamilienhaus mit Pool, Sauna & Wohnkeller auf Eigengrund in Toplage von Baden bei Wien



847 m² Grundstück | 250,27 m² Nutzfläche | 671 m² Gartenfläche | Garage | Pool | Sauna

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Baden bei Wien gelangt dieses gepflegte Einfamilienhaus auf Eigengrund zum Verkauf. Die Liegenschaft wurde im Jahr 1970 errichtet, das Dachgeschoss im Jahr 2000 ausgebaut und der Keller 2007 umfassend zu einem Wohnkeller mit Terrasse umgestaltet. Zeitgleich entstanden auch der großzügige Gartenbereich mit Pool und

Sauna.

Diese familienfreundliche Immobilie bietet auf drei Ebenen eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz zum Leben und Entspannen ? ideal für Familien, Ruhesuchende und Stadtflüchtige, die gleichzeitig Zentrumsnähe schätzen.

Die Highlights im Überblick:

847 m² Grundstück in absoluter Ruhelage

250,27 m² Nutzfläche auf drei Etagen

Uneinsehbarer Garten mit 671 m², Pool & Sauna

Hochwertiger Wohnkeller mit Kamin und Terrasse

Massivbauweise mit Parkett- und Fliesenböden

Garage mit 20,77 m²

Gaszentralheizung und zusätzlicher Festbrennstoffofen

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (86,46 m²):

Großzügiger Eingangsbereich

Helle, offene Wohnküche (42,26 m²) mit Zugang zu Terrasse und Garten

Schlafzimmer (12,6 m²)

Arbeitszimmer (ca. 10 m²)

Badezimmer mit Dusche

Separates WC

Obergeschoss (66,95 m²):

Zwei großzügige Schlafzimmer

Geräumiges Badezimmer mit Badewanne & WC

Kellergeschoss inkl. Garage (96,86 m²):

Wohnraum mit 45,08 m², Kamin und Gartenzugang

Heizraum mit integrierter Waschküche (27,13 m²)

Garage (20,77 m²)

Separates WC

Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Gasse im Herzen von Baden, nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar ? ob Supermarkt, Apotheke, Bäckerei, Bank oder Post. Die Badener Fußgängerzone bietet darüber hinaus ein breites Einkaufs- und Gastronomieangebot mit urbanem Flair. Die Lage vereint höchste Lebensqualität mit ausgezeichneter Anbindung an Wien und das Umland:

Bahnhof Baden in ca. 7 Minuten erreichbar

Badner Bahn: Direktverbindung bis Wien Oper

Südbahnanschluss: Rasch nach Wien & Wiener Neustadt

A2 Südautobahn in wenigen Minuten mit dem Auto

Stadtgrenze Wien in ca. 30 Minuten, Flughafen Schwechat ca. 35 Minuten

Kaufpreis & Kosten:

? Kaufpreis: ? 1.299.000,-

? Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

? 0699 / 17 1059 18

? uyar@immobilienquartier.at

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

<1.000m Apotheke <1.500m Klinik <1.500m Krankenhaus

<3.000m Kinder & Schulen Schule <500m Kindergarten <1.000m Höhere

Schule <9.000m Universität <9.000m Nahversorgung Supermarkt

<1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <7.000m Sonstige Bank

<500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <2.000m Verkehr Bus

<500m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <4.000m Straßenbahn

<2.000m Flughafen <5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 847m²

Wohnfläche: 153.41m²

Nutzfläche: 250.27m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 5

Bäder: 2

Preisinformationen

Kaufpreis: 1299000€

Nebenkosten: 125€

Kontaktinformationen

Vorname: Ömer

Nachname: Uyar

Tel.: +43699 171 059 18

E-Mail: uyar@immobilienquartier.at