

Inserat ID: 168403 erstellt am: 02.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart:Kauf

Gesamtkosten:1299000€

Straße:

2500 Baden

Niederösterreich Österreich

Wohnfläche: 153.41m² Nutzfläche: 250.27m² Grundfläche: 847m²

Kontaktinformationen:

Ömer Uyar

Tel: +43699 171 059 18

uyar@immobilienquartier.at

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



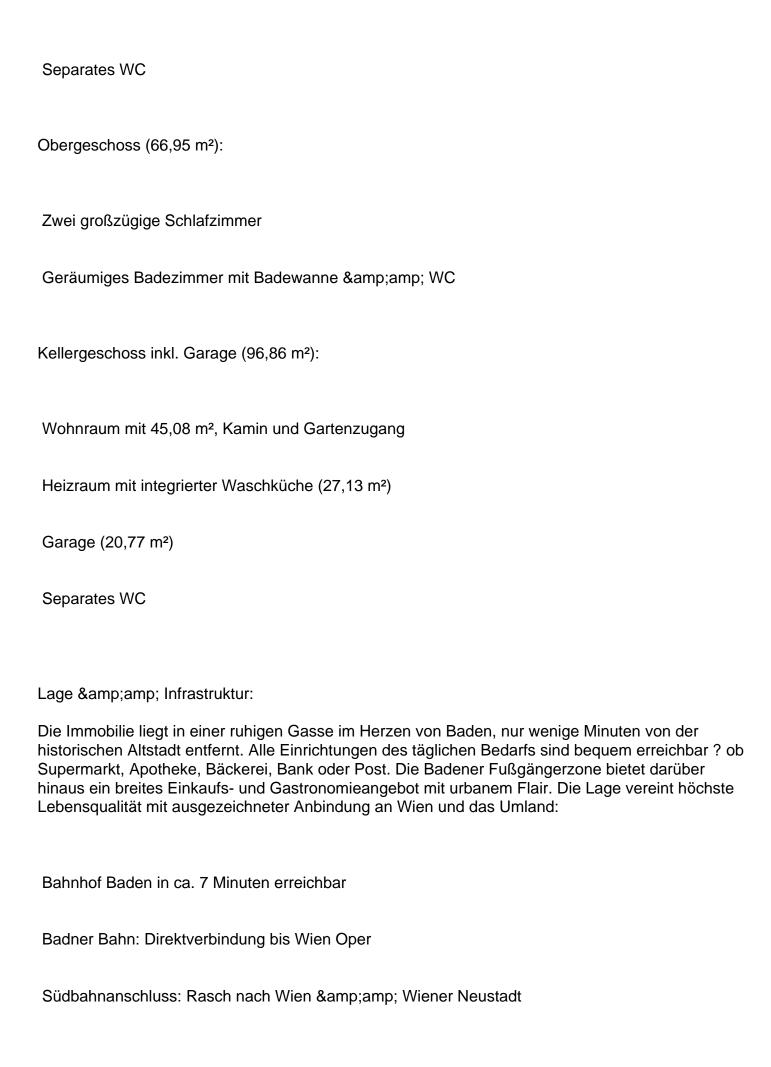




847 m² Grundstück | 250,27 m² Nutzfläche | 671 m² Gartenfläche | Garage | Pool | Sauna

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 & Dool & Sauna
Hochwertiger Wohnkeller mit Kamin und Terrasse
Massivbauweise mit Parkett- und Fliesenböden
Garage mit 20,77 m ²
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



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

Kaufpreis & amp; amp; 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 / EntfernungenGesundheitArzt & Doppelmakler tätig.Infrastruktur / Entf

<3.000mKinder & SchulenSchule &lt;500mKindergarten &lt;1.000mHöhere Schule &lt;9.000mUniversität &lt;9.000mNahversorgungSupermarkt

<1.000mBäckerei &lt;1.000mEinkaufszentrum &lt;7.000mSonstigeBank

<500mGeldautomat &lt;500mPost &lt;500mPolizei &lt;2.000mVerkehrBus &lt;500mBahnhof &lt;2.000mAutobahnanschluss &lt;4.000mStraßenbahn

<2.000mFlughafen &lt;5.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 847m² Wohnfläche: 153.41m² Nutzfläche: 250.27m²

Zimmer: 5 Bäder: 2

Preisinformationen

Kaufpreis: 1299000€ Nebenkosten: 125€

Kontaktinformationen

Vorname: Ömer Nachname: Uyar

Tel:: +43699 171 059 18

E-Mail: uyar@immobilienquartier.at

Nutzungsart: Haus Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,