Charmantes Haus am Mitterberg – viel Licht, viel Raum, viel Potenzial

Objektnummer: 83539

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gamingerstraße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1960
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	978,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 280,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,69
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

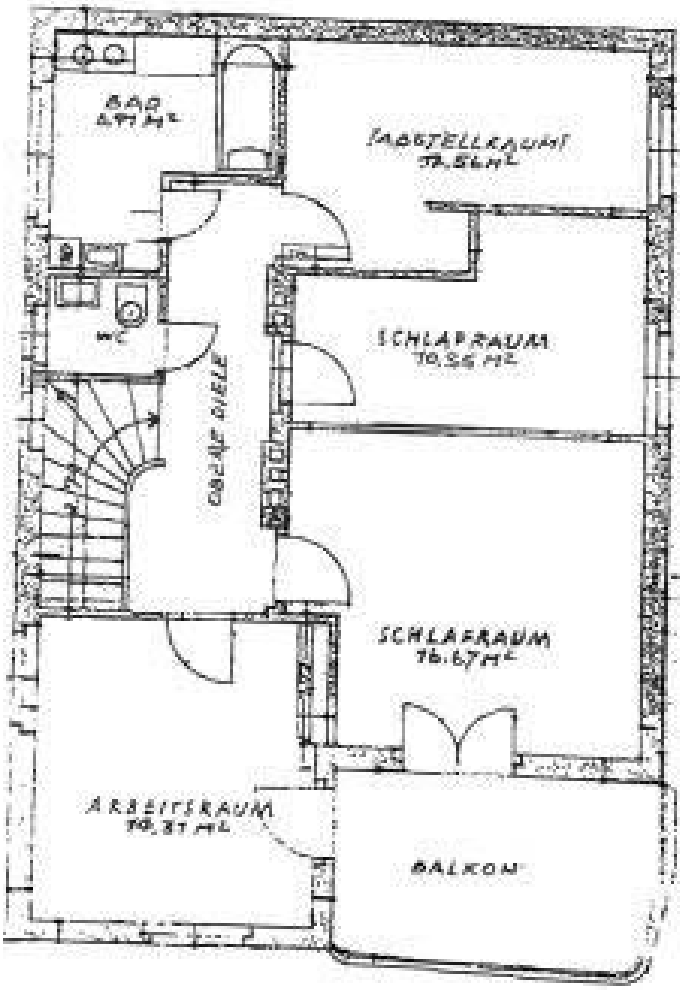
41.400,00 € inkl. 20% USt.

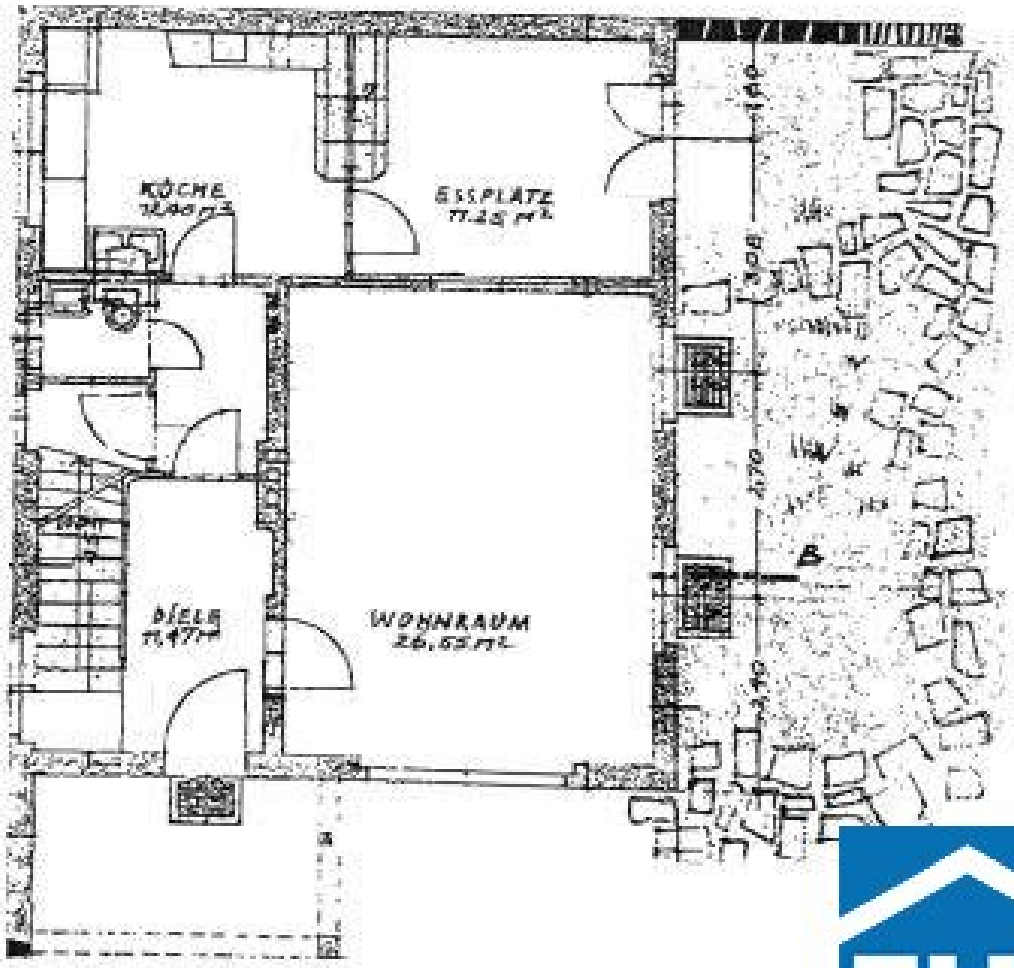
Ihr Ansprechpartner

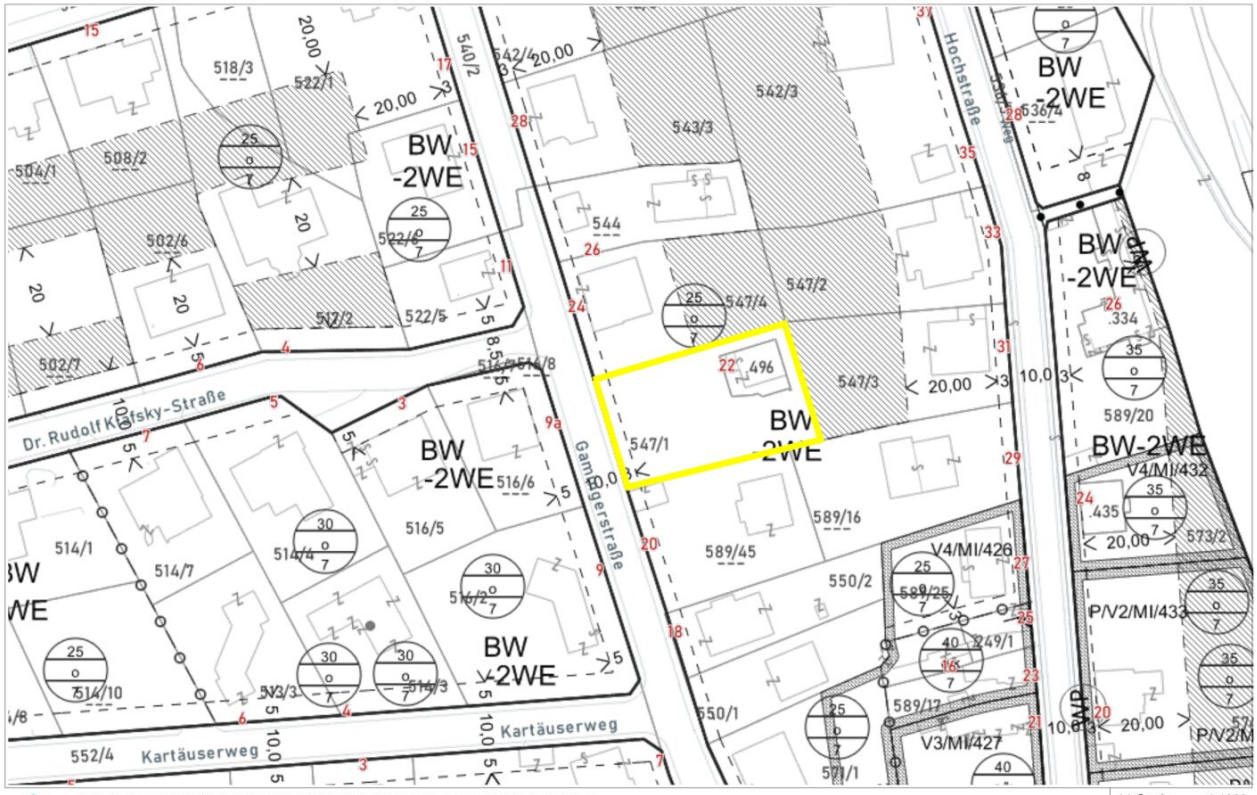
Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10

EHL


BAD
4.71 M²
FAMILIENRAUM
19.56 M²
SCHLAFRAUM
10.56 M²
DIELE
SCHLAFRAUM
16.67 M²
ARBEITSRAUM
10.31 M²
BALKON


KÜCHE
ESSPLATZ
DIELE
WOHNRAUM



Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar.

Maßstab: 1:1000

STADTGEMEINDE BADEN
2500 BADEN, HAUPTPLATZ 1

N

powered by ms.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus am begehrten Mitterberg in Baden bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnen in einer der schönsten Lagen mit individuellem Gestaltungsspielraum zu verbinden. Mit einer Wohnfläche von knapp 140 m² und einem weitläufigen, uneinsehbaren Garten ist es ein ideales Zuhause für alle, die Ruhe, Licht und Freiraum schätzen.

Lichtdurchflutetes Wohnen mit viel Platz

Die großzügigen Fensterflächen lassen die Innenräume mit Tageslicht durchfluten und sorgen für eine offene, freundliche Atmosphäre. Im Erdgeschoss geht die Einbauküche fließend in den Essbereich über, der wiederum in den Wohnraum übergeht – ein offenes Wohnkonzept, das Kommunikation und Gemütlichkeit fördert. Von hier aus gelangt man auf eine der beiden Terrassen, die sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignen.

Das Obergeschoss beherbergt drei gut geschnittene Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon, der einen schönen Blick ins Grüne bietet. Ein Badezimmer mit Fenster sowie zwei separate WCs sorgen für Komfort und Funktionalität. Der Teilkeller bietet zusätzlichen Stauraum, während die separate Garage nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch für Fahrräder oder Gartengeräte bietet.

Lebensqualität in Bestlage

Das uneinsehbare Grundstück schafft eine private, geschützte Atmosphäre und eröffnet wunderbare Möglichkeiten für Gartenliebhaber.

Der Mitterberg gehört zu den begehrtesten Wohnadressen Badens. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung ein, während das Zentrum von Baden mit seinen charmanten Cafés, dem Kurpark und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar ist. Auch die Anbindung an Wien ist hervorragend – ideal für Pendler oder alle, die die Nähe zur Stadt schätzen, aber in ruhiger Umgebung wohnen möchten.

Dieses Haus bietet eine wunderbare Grundlage, um mit einer Modernisierung ein ganz persönliches Zuhause zu schaffen. Lassen Sie sich von der Atmosphäre inspirieren und entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Liegenschaft.

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
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.250m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <4.750m
Straßenbahn <1.250m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap