

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



Objektnummer: 5450

Eine Immobilie von Immobilienquartier

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,41 m ²
Nutzfläche:	250,27 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	671,00 m ²
Keller:	76,09 m ²
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Betriebskosten:	125,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



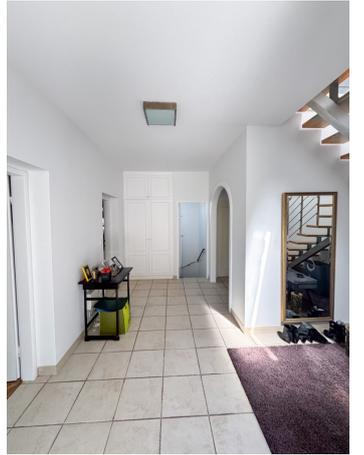
Ömer Uyar

Immobilienquartier
Lechnerstraße 18/6
1030 Wien















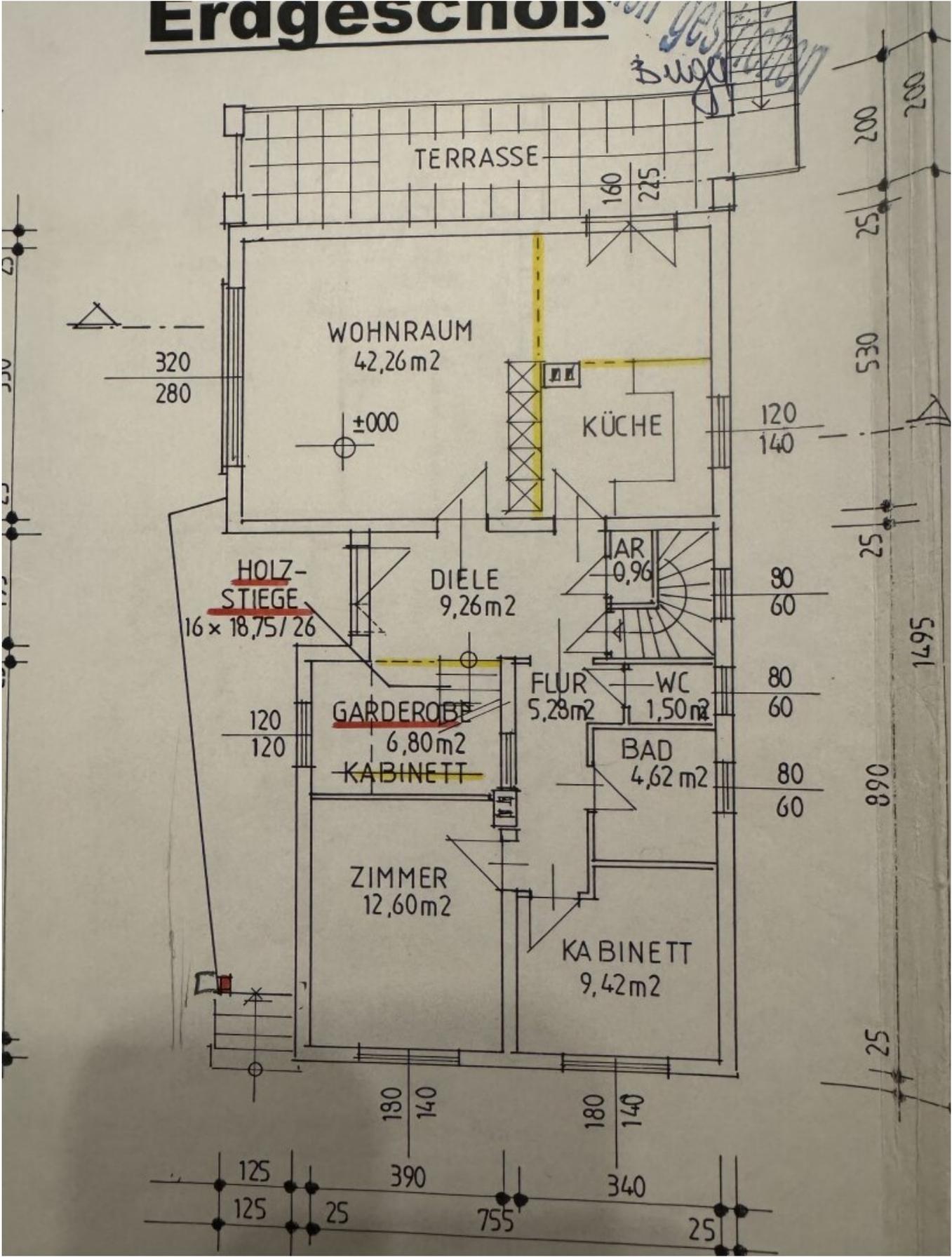




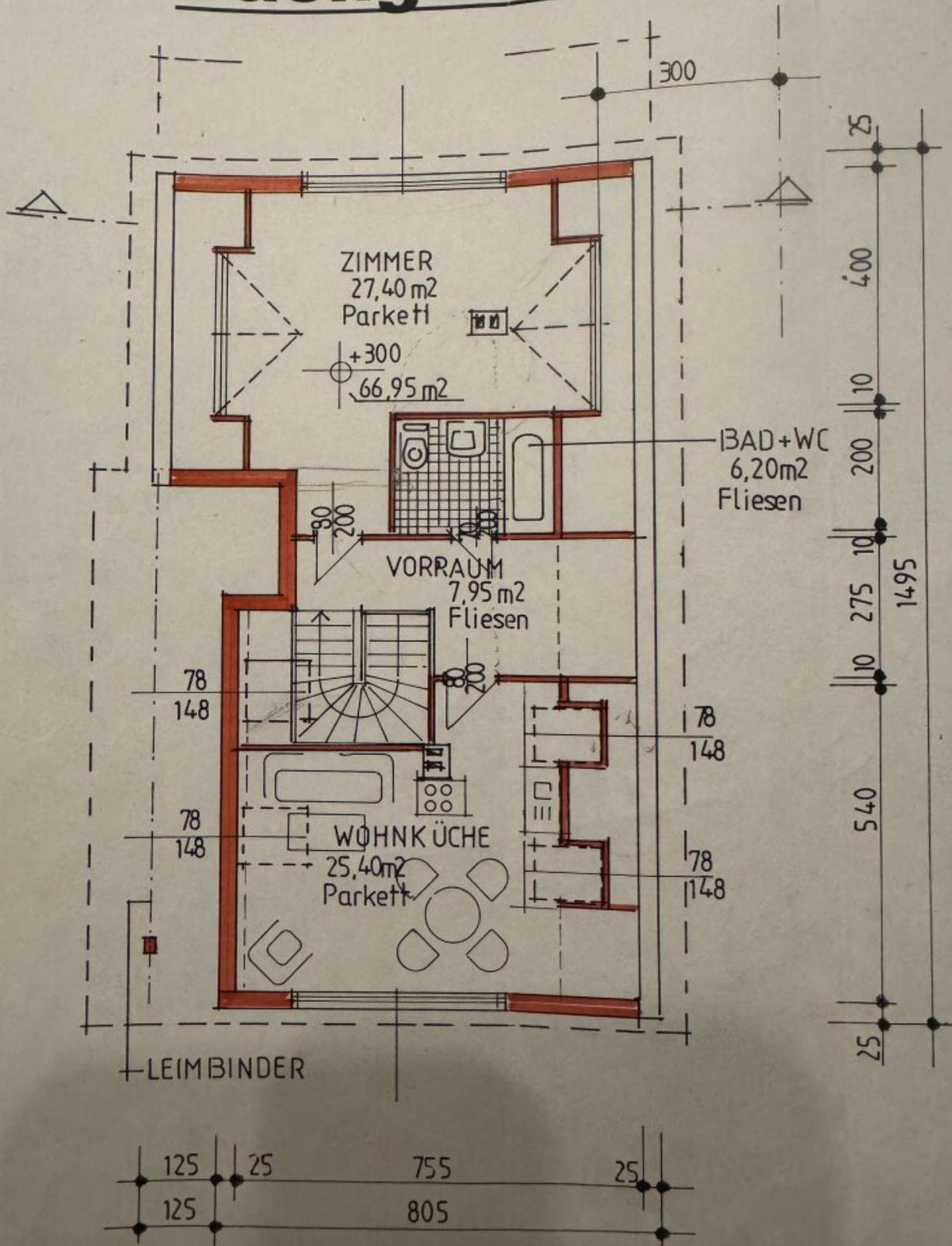


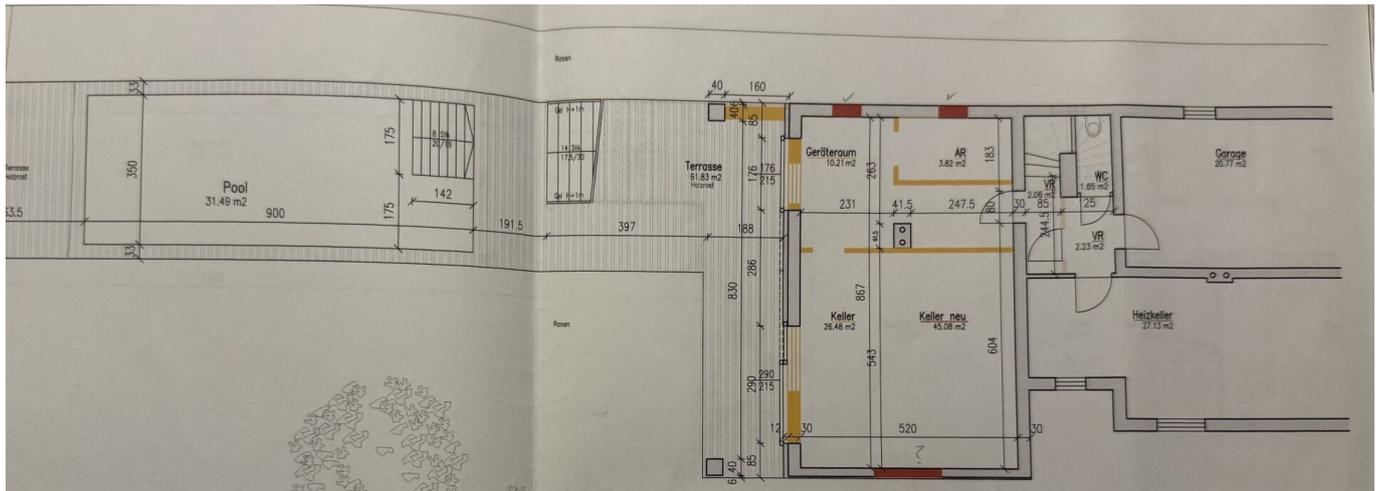
Erdgeschoss

Burg



Dachgeschoß





Objektbeschreibung

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 Südbahn** 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

Gesundheit

Arzt <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