

**Großzügiges Grundstück mit Potenzial in  
familienfreundlicher Umgebung**



Haus

**Objektnummer: 2699\_1738**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 2500 Baden  
**Kaufpreis:** 589.000,00 €  
**Infos zu Preis:**

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

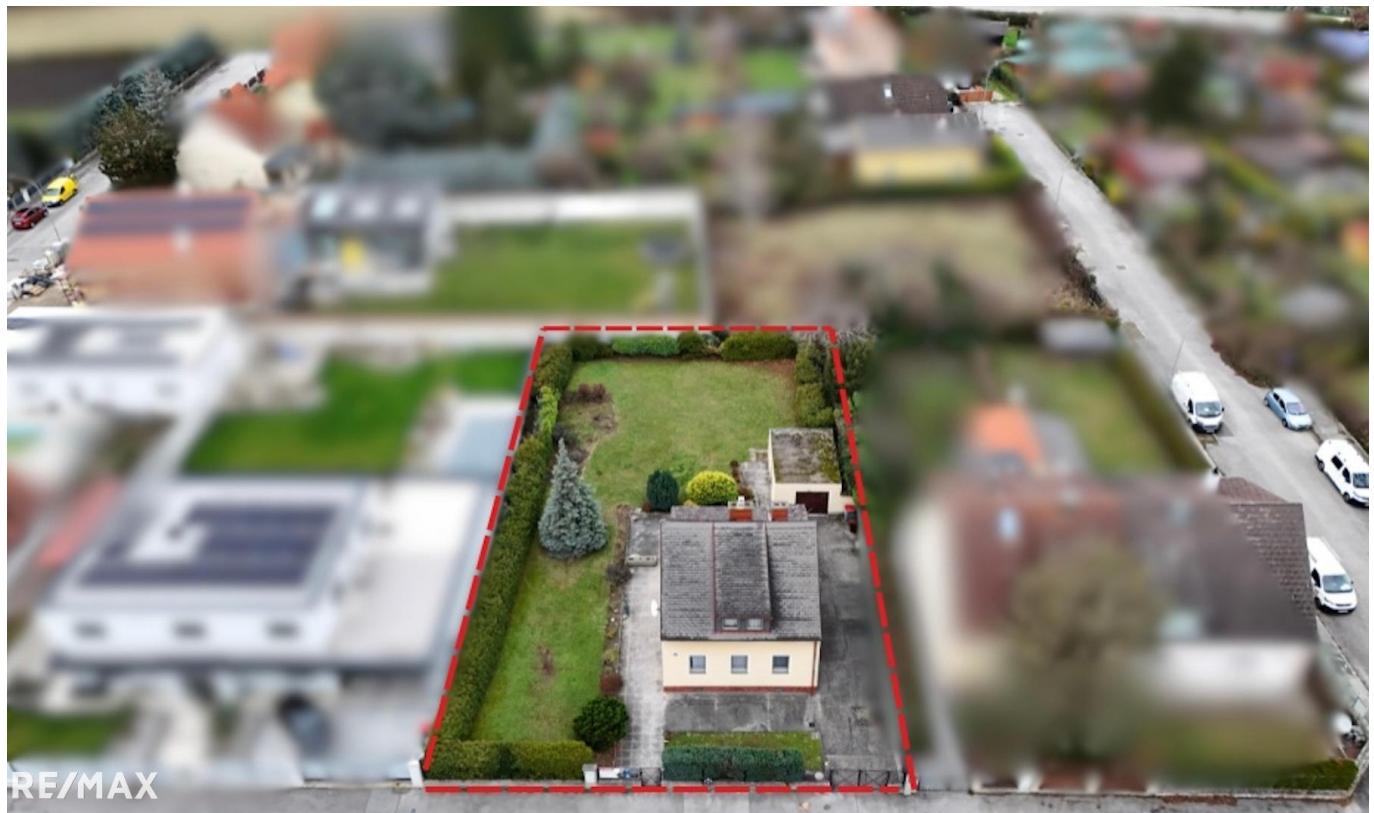
## Ihr Ansprechpartner



**Eldin Cankovic**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



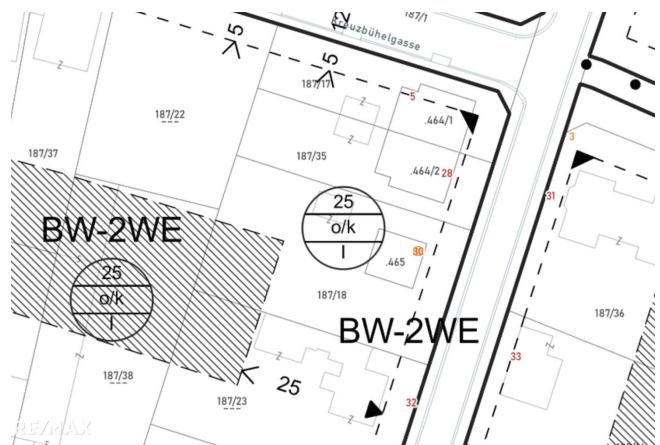
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



# Objektbeschreibung

## OBJEKT

Zum Verkauf gelangt ein 1.008 m<sup>2</sup> großes Grundstück in einer der begehrten und familienfreundlichen Wohngegenden von Baden. Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld.

## LAGE

Die Immobilie befindet sich in einer sehr attraktiven, ruhigen und familienfreundlichen Lage Baden.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Verkehrsanbindung:

- Badener Bahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar
- Badener Bahn ebenfalls rasch zu Fuß erreichbar
- Ärzte, Apotheken und Gesundheitszentren in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten und Einkaufszentren bequem erreichbar
- Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar

Die Lage verbindet hohe Lebensqualität mit idealer Infrastruktur – perfekt für Familien und Berufspendler.

## FAST FACTS

- Grundstücksgröße: 1.008 m<sup>2</sup> (lt. GB)
- Großes, ebenes Grundstück mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten
- Bauklasse: I
- Bauweise: offen oder gekuppelt
- Bebaubarkeit: 25 % der Grundstücksfläche
- Haus: Baujahr 1958 (Verlassenschaft)

## BESTANDSHAUS

Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandshaus aus dem Jahr 1958, das Teil einer Verlassenschaft ist. Zusätzlich steht eine 24 m<sup>2</sup> große Garage zur Verfügung. Das Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten – von der Sanierung bis zum Neubau – und eignet sich ideal für private Bauherren, Bauträger oder Familien, die ihren individuellen Wohntraum verwirklichen möchten.

## NUTZUNGSPOTENZIAL

Mit einer Bebauungsmöglichkeit von 25 % und flexibler Bauweise (offen oder gekuppelt) bietet dieses Grundstück ein enormes Entwicklungspotenzial. Ob Einfamilienhaus, Doppelhaus oder ein maßgeschneidertes Architektenprojekt – hier lassen sich viele Wohnkonzepte realisieren.

## FAZIT

Ein äußerst seltenes Angebot in Baden:

Großzügiges Grundstück, hervorragende Infrastruktur, attraktives Umfeld und vielfältige Bebauungsoptionen.

Ideal für Familien, Bauherren oder Entwickler, die eine hochwertige Lage mit viel Potenzial suchen.

#### SONSTIGES

Im Jahr 2024 betragen die Monatlichen kosten circa 306€. (inklusive: Rauchfangkehrer, Müllgebühren, Strom, Gas, Haus- und Grundabgaben, Wasser sowie Versicherung)

Sie wollen das Grundstück live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause zu zeigen!

#### RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesen Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachnahme
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!