

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



**Objektnummer: 83539**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

41.400,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-StraÙe 8-10

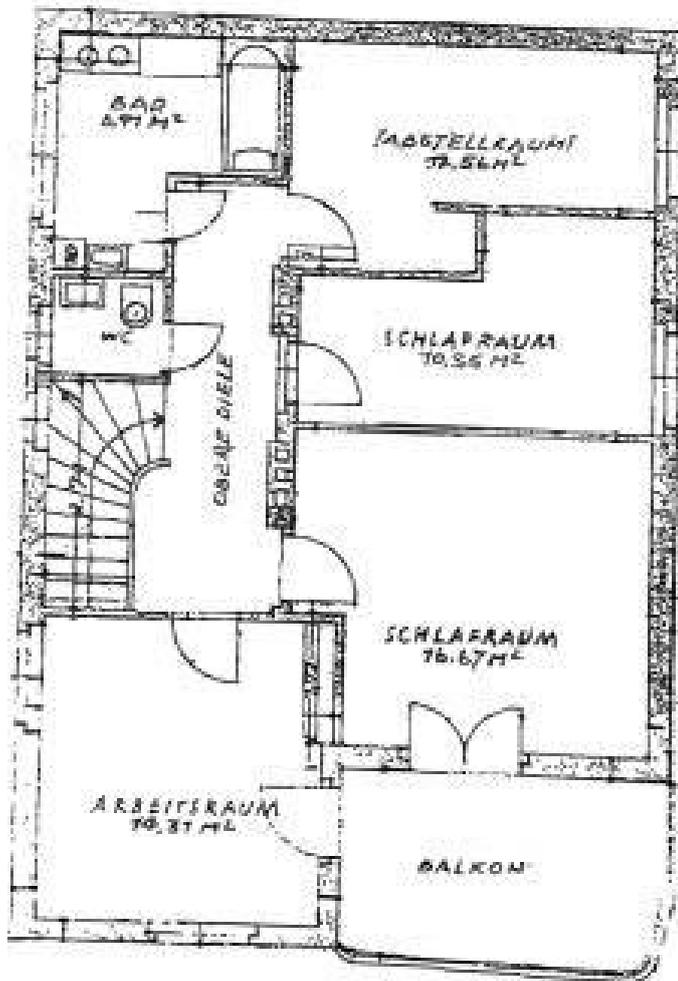


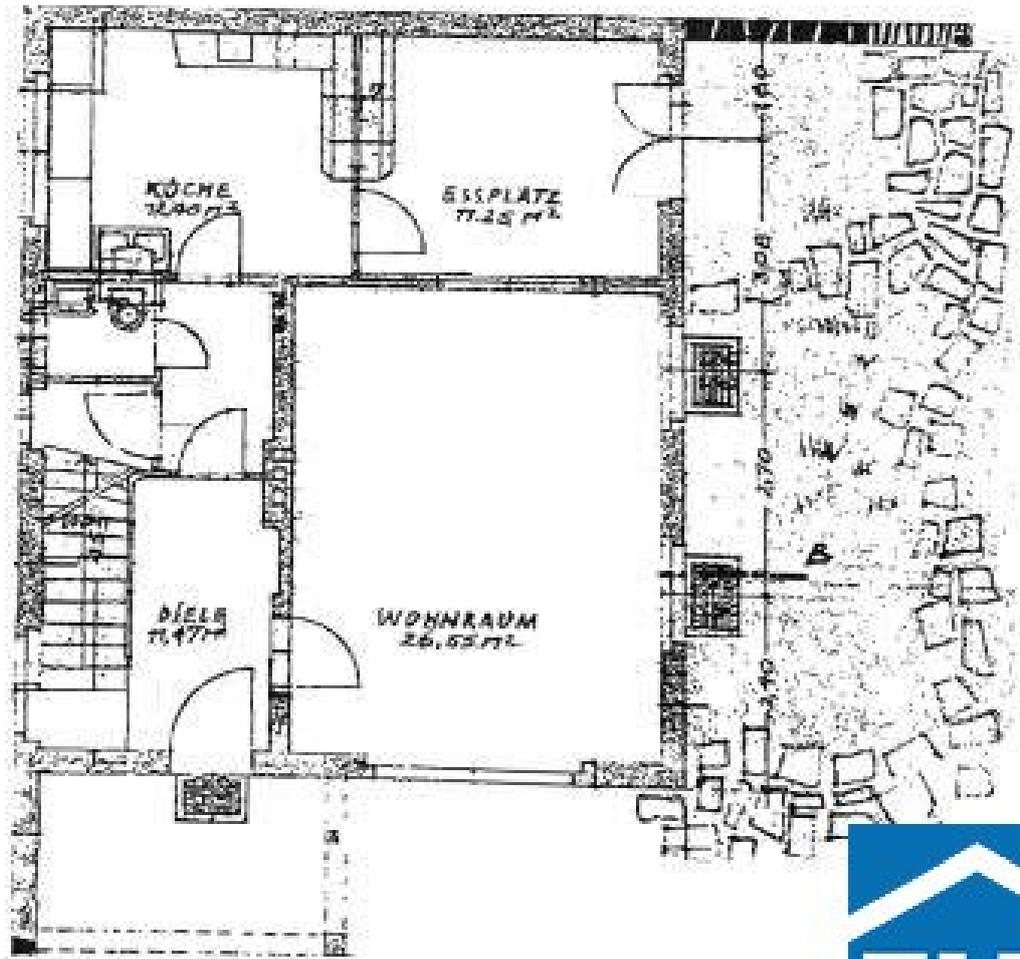














## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> 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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.