

## Wohnhaus in ruhiger Wohngegend von Baden auf 967 m<sup>2</sup> Grund



**Objektnummer: 960/72278**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	88,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 232,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,23
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Fröschl**

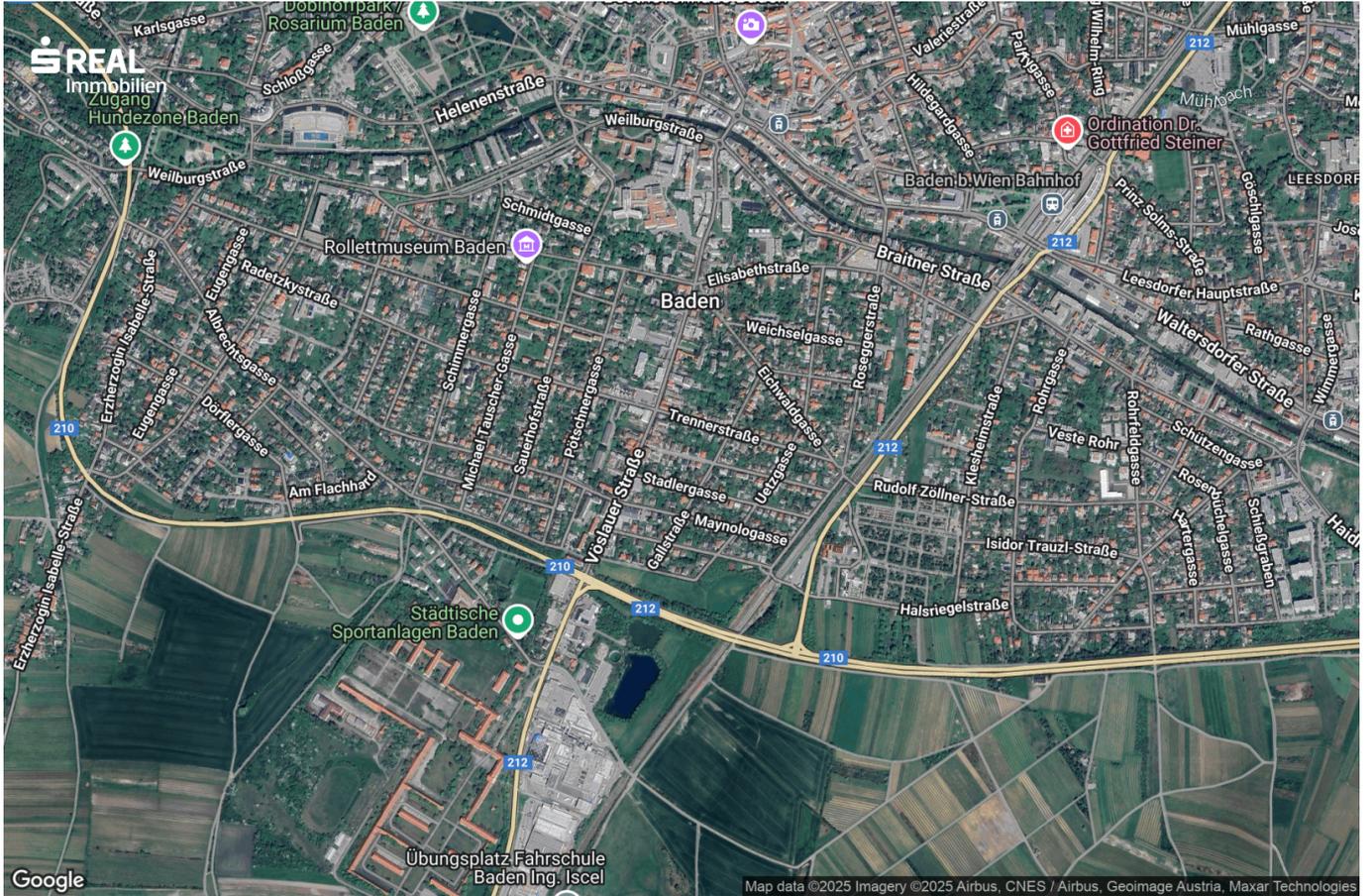
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

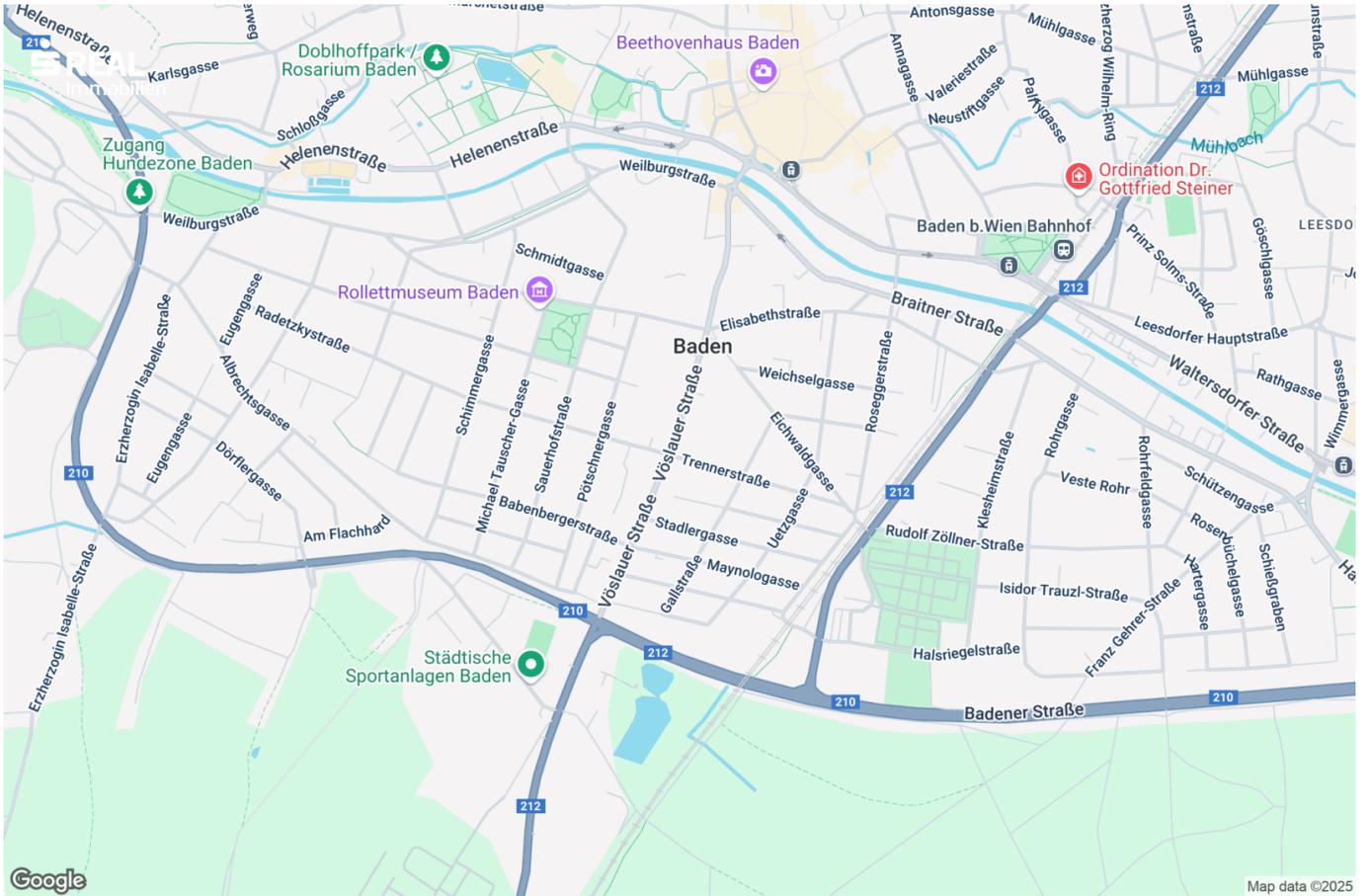


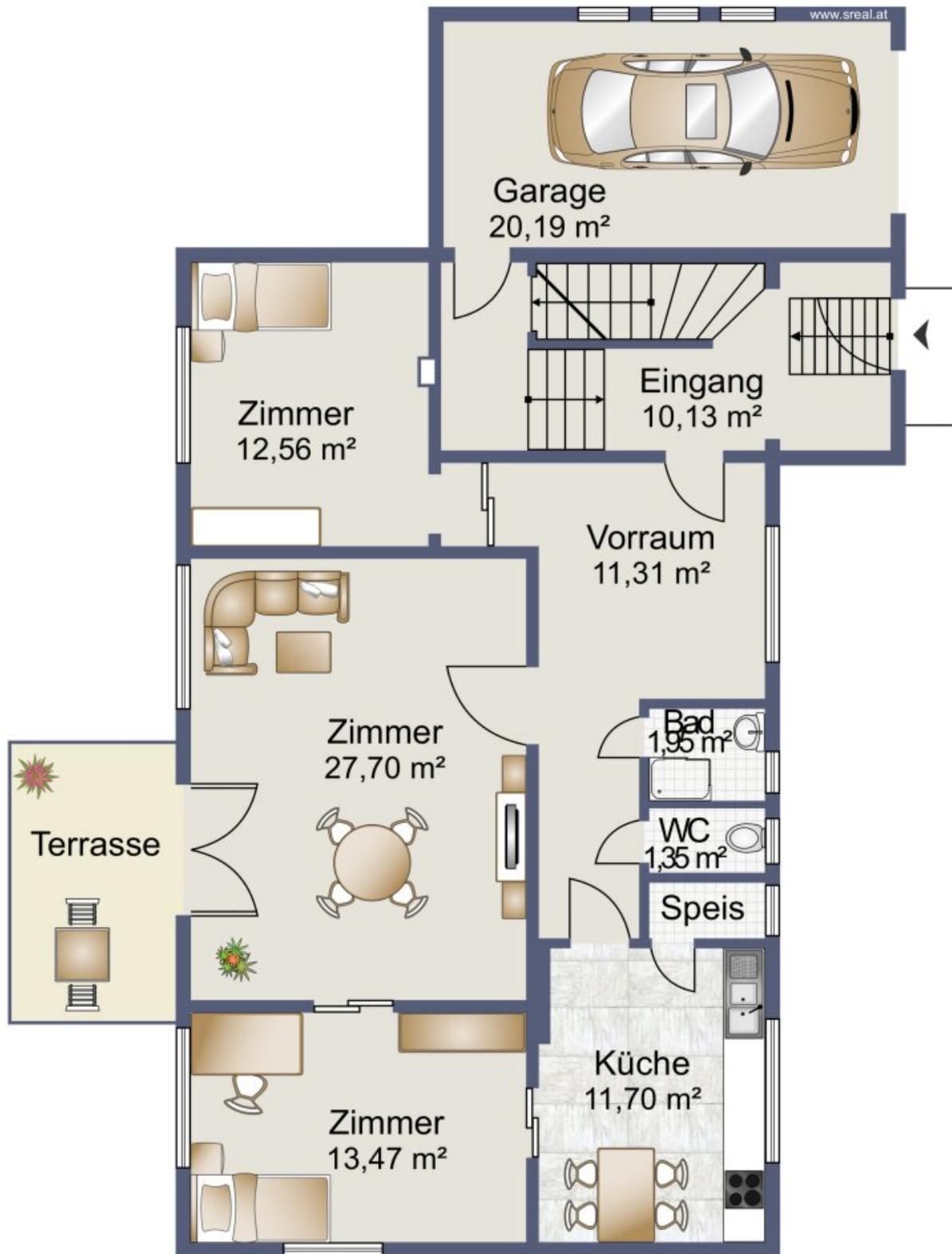




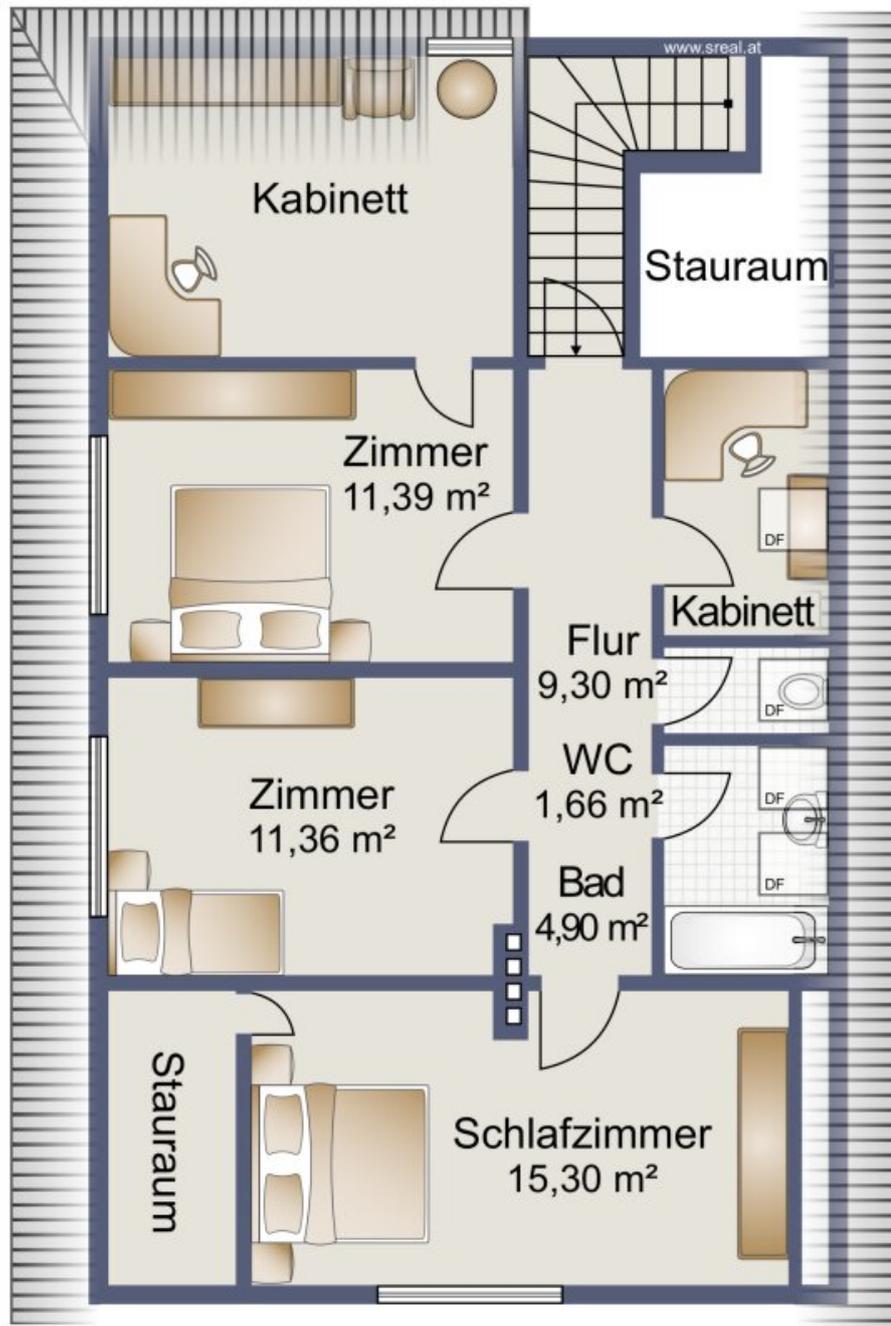




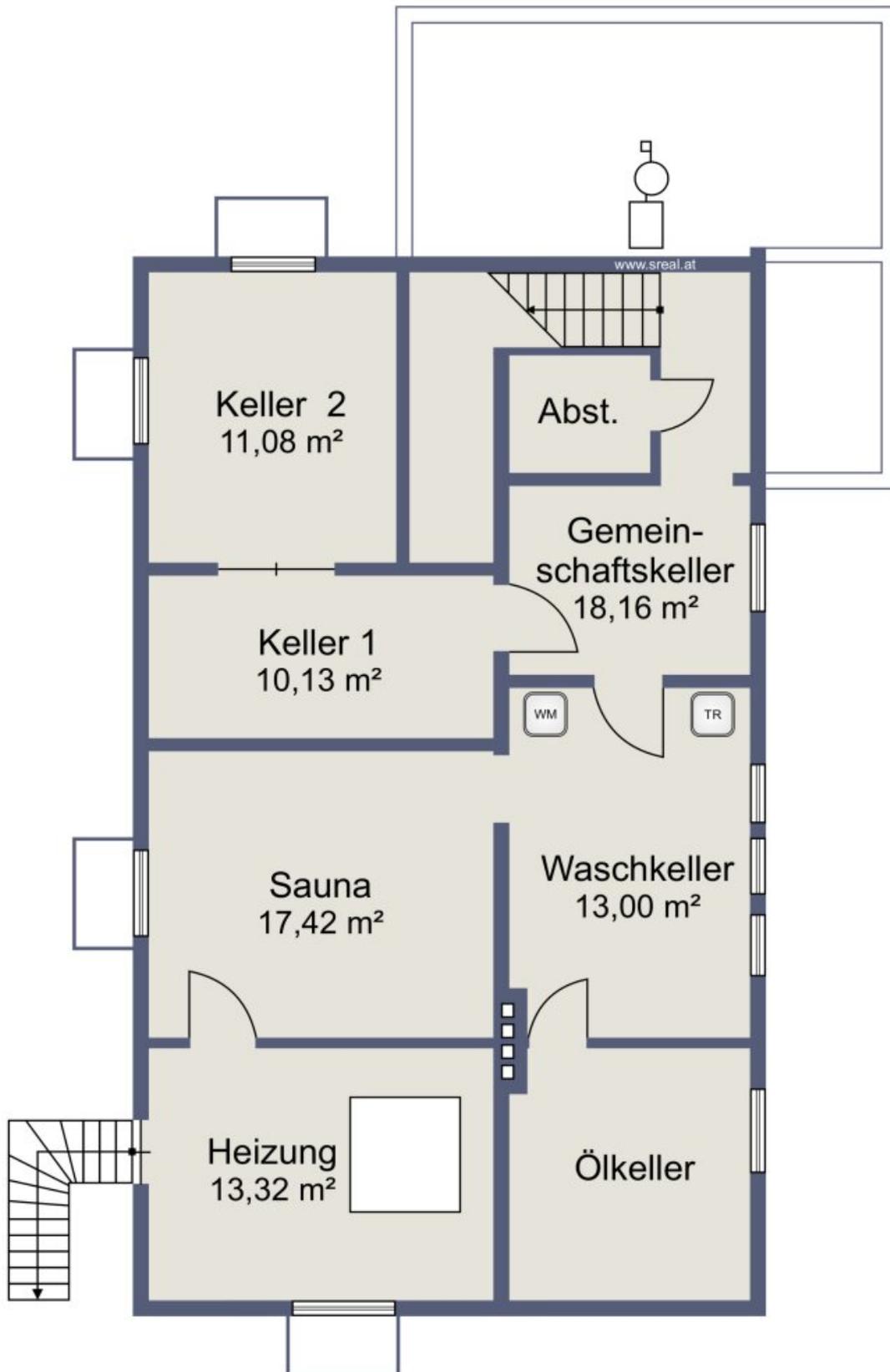




Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Diese schöne Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Baden. Das Einfamilienhaus wurde 1966 errichtet und der große Garten weist einen herrlichen Altbaumbestand auf.

Lage:

Nahe dem Zentrum der Kurstadt Baden begeistert dieses 967 m<sup>2</sup> große Grundstück durch seine Lage mit perfekter Südausrichtung.

Objektbeschreibung

Die etwa 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche (6 Zimmer) umfassende Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und ist vollunterkellert.

- Erdgeschoss (ca. 86 m<sup>2</sup>)

Vorzimmer • Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse • Esszimmer • Zimmer • Küche • Badezimmer • Toilette • Abstellraum/Speis

- Obergeschoss (ca. 54 m<sup>2</sup>)

• 3 Zimmer • 2 Kabinett • Badezimmer • Toilette • Stauraum

- Kellergeschoss (ca. 89 m<sup>2</sup>)

Beheizt wird das Haus mit einer Ölzentralheizung, es wurde einige Investitionen (Elektrik, Leitungen & Dach) getätigt.

Dem Haus angeschlossen ist ein Garagenstellplatz. Der große Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen - das Aufstellen von Hochbeeten und/oder einen Pool bietet sich an.

Infrastruktur & Einkaufsmöglichkeiten:

In privilegierter Lage, knapp außerhalb des Zentrums von Baden und damit nahe der wunderschönen Badener-Innenstadt, befindet sich diese Liegenschaft. Die Bezirkshauptstadt Baden ist dank ihrer herausragenden Infrastruktur und ihres Charmes nicht nur ein dynamischer Treffpunkt für nationale und internationale Besucher, sondern auch, insbesondere dank des kürzlich erlangten Status als UNESCO-Weltkulturerbe, eine touristische Pflichtstation.

Die perfekte Infrastruktur und die mondäne Fußgängerzone mit zahlreichen renommierten

Geschäften und Lokalen machen Baden zu einer bedeutenden und beliebten Einkaufsstadt, die sich auch durch seine verkehrsgünstige Lage - einerseits durch gute Bus- und Bahnverbindungen (Südbahn, Badner-Bahn) und andererseits durch die Autobahnnähe - auszeichnet.

Entspannung beim Besuch eines der vielen bekannten Heurigen, unzählige Ausflugs- und Wandermöglichkeiten in die Umgebung sowie ein breit gefächertes und abwechslungsreiches

Kulturprogramm, das für jeden Geschmack das Richtige bereithält, bieten hohe Lebensqualität. Als Kurstadt aber auch in Sachen Lifestyle (Casino, Römertherme) hat Baden einiges zu bieten und ist weit über seine Stadtgrenzen hinaus bekannt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie diverse medizinische Einrichtungen.

Fußläufig gelangen Sie in 20 Minuten zum Badener Bahnhof, von dem aus Sie innerhalb von 25 Minuten Wien sowie Wiener Neustadt erreichen können. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Südautobahn A2, in ca. 30 Minuten die Stadtgrenze Wiens und den Flughafen Wien Schwechat in ca. 35 Minuten.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Angebot.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3119131?accessKey=68b9>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL-Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Sparkasse Baden.

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <4.500m

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.