

**\*Provisionsfrei\* Ein kleines Paradies in Baden – Ihr persönlicher Rückzugsort im Grünen**



**Objektnummer: 311072**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waltersdorfer Straße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Kaufpreis:	99.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Muigg

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 77 42 072

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

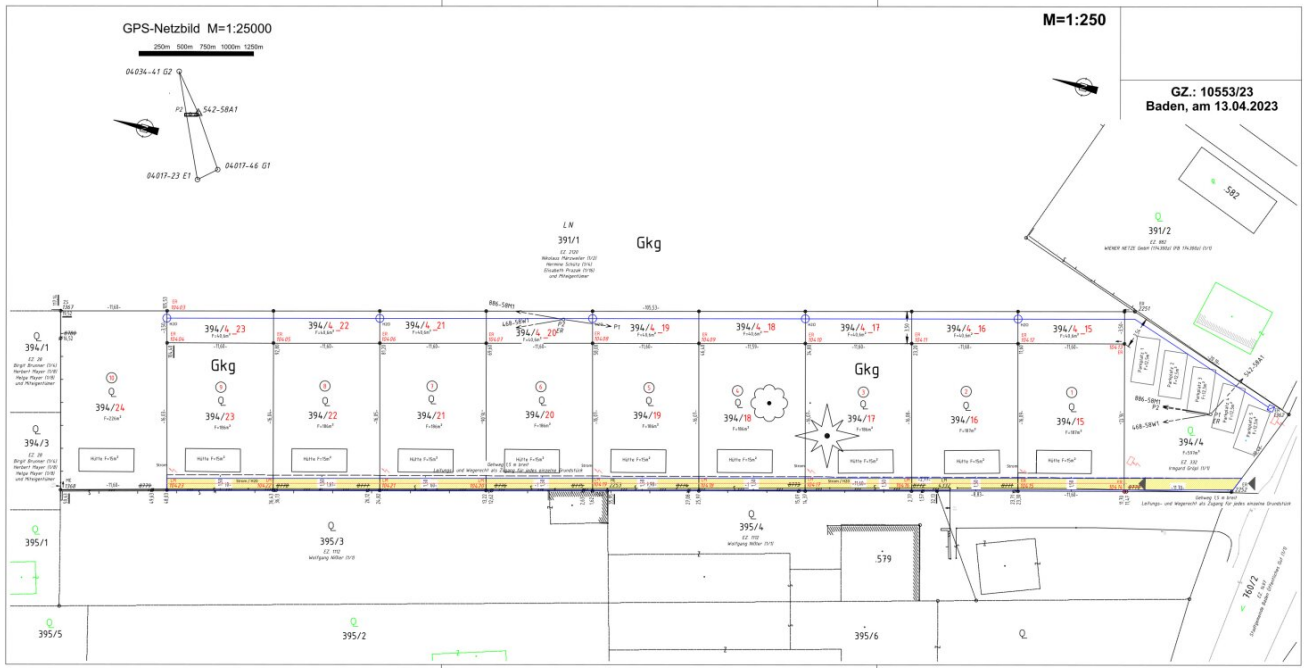


KI bearbeitet









## Objektbeschreibung

### ? Ein kleines Paradies in Baden – Ihr persönlicher Rückzugsort im Grünen ?

In begehrter Lage von Baden, in der Waltersdorfer Straße, eröffnet sich Ihnen eine seltene provisionsfreie Gelegenheit: Ein liebevoll gelegenes Kleingartengrundstück, das sowohl Hobbygärtner als auch Familien begeistert.

Ob als eigener Gemüsegarten, Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag oder als Ort für entspannte Stunden mit Ihren Liebsten – dieses Grundstück vereint Natur, Ruhe und Lebensqualität auf wunderbare Weise. Hier genießen Sie Ihre persönliche Auszeit vom Alltag, umgeben von frischem Grün und wohltuender Stille.

**Gerade für Familien bietet dieses Grundstück einen besonderen Mehrwert:** Kinder können hier unbeschwert im Garten spielen, die Natur mit allen Sinnen erleben, Fußball spielen oder einfach in der Erde graben und ihrer Fantasie freien Lauf lassen. Ein Ort, an dem sie wieder draußen sein dürfen – raus aus dem Alltag, weg vom Bildschirm und hinein in die Natur. ??

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Die Haltestelle der Badener Bahn befindet sich in unmittelbarer Nähe – so erreichen Sie Ihr kleines Paradies schnell und unkompliziert.

Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 203 m<sup>2</sup>, wovon 17 m<sup>2</sup> für den Zugangsweg vorgesehen sind, welche man wieder abtreten muss. Somit steht Ihnen eine großzügige, optimal nutzbare Gartenfläche von 186 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight: Für das Grundstück liegt bereits ein bewilligter Baubescheid für ein charmantes Kleingartenhäuschen mit 15 m<sup>2</sup> vor. Das hochwertige Gartenhaus der Firma Steiner kann optional erworben werden. Der Preis für das Grundstück inkl. dem Gartenhäuschen beträgt EUR 119.000,-

### Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ? 186 m<sup>2</sup> gepflegte Grünfläche in Baden
- ? Trinkwasseranschluss direkt am Grundstück
- ? Stromanschluss vorhanden
- ? Komplette eingezäunt (Maschendraht) mit versperrbarer Eingangstüre
- ? Bewilligter Baubescheid für ein Gartenhäuschen (15 m<sup>2</sup>)

? Robuste 20 cm Beton-Bodenplatte bereits vorhanden

? Provisionsfreier Kauf für den Käufer

Dieses Grundstück ist mehr als nur ein Stück Land – es ist eine Investition in Lebensqualität, Erholung und Natur.

? **Baden bei Wien – Lebensqualität zwischen Natur und Kultur ?**

Die charmante Kurstadt Baden bei Wien zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Niederösterreich. Bekannt für ihre historische Altstadt, die prachtvollen Parks und die traditionsreiche Bäderkultur, verbindet Baden auf einzigartige Weise Erholung und urbanes Flair.

Eingebettet in die sanften Hügel des Wienerwaldes bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – von Spaziergängen im Kurpark bis hin zu kulinarischen Genüssen in gemütlichen Heurigen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung nach Wien, wodurch Baden sowohl Ruhepol als auch idealer Ausgangspunkt für Pendler ist.

Ein Ort zum Durchatmen, Genießen und Ankommen. ?

**Hinweis:** Im Exposé dargestellte Visualisierungen bzw. Bilder können teilweise KI-generiert sein und dienen ausschließlich zur Inspiration möglicher Gestaltungsvarianten. Sämtliche baulichen Maßnahmen und Umsetzungen sind ausschließlich in Abstimmung mit den zuständigen Behörden bzw. dem Bauamt durchzuführen und bedürfen gegebenenfalls einer gesonderten Genehmigung.

Sichern Sie sich jetzt Ihr persönliches Stück Freiheit in Baden!

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Höhere Schule <8.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Polizei <1.750m  
Post <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.250m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap