

**Erstklassige Lage in Baden: Modernes Einfamilienhaus  
mit Natur-Badeteich auf fast 2.000 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 1623/44**

**Eine Immobilie von SFP Invest GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	151,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.379.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,20 €
<b>Heizkosten:</b>	148,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	157,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Klein**

SFP Invest GmbH  
Neustift bei Schlaining 70  
7433 Neustift bei Schlaining



T +436649688202

Gerne stehe ich Ihnen für w  
Verfügung.

gungstermin zur



























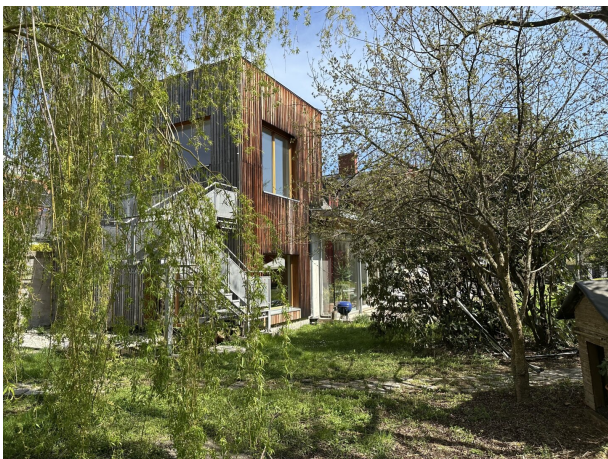








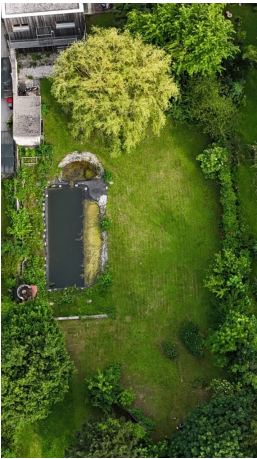














## Objektbeschreibung

### ? Exklusives Einfamilienhaus in Badener Bestlage

**Stilvoller Altbau (1911) mit modernem Zubau (2005) auf 1.977 m<sup>2</sup> Grundstück – Atelier, Natur-Schwimmteich & Ausbaupotenzial**

Ich freue mich, Ihnen dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen Badens präsentieren zu dürfen. Das ursprüngliche Haus aus dem Jahr 1911 wurde 1980 aufgestockt und 2005 durch einen modernen Zubau erweitert. Im Zubau befindet sich ein separat zugängliches Atelier mit wunderschönem Blick in den Garten – ideal für künstlerisches Arbeiten, Homeoffice oder Gäste.

### ? Architektur & Wohngefühl

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und verbindet historischen Charme mit zeitgemäßer Architektur. Hohe Glaselemente öffnen den Wohnbereich zum Garten hin und schaffen herrliche Blickachsen sowie eine großzügige, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Der traumhafte, weitläufige Garten mit altem Baumbestand garantiert absolute Privatsphäre und ein Wohnerlebnis wie im Grünen. Gleichzeitig bietet die fast 2.000 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – von der Erweiterung des bestehenden Hauses bis zur Errichtung eines weiteren Gebäudes mit maximal zwei Wohneinheiten. Auch Parkflächen können großzügig erweitert werden.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein großer Natur-Schwimmteich, der sich harmonisch in die Gartenlandschaft einfügt.

### ? Raumaufteilung

#### **Erdgeschoss**

- Eingangsbereich mit Windfang und ausreichend Platz für eine Garderobe
- Ein Schlafrum
- Ein Arbeits-/Wohnzimmer
- Kleines Bad mit WC
- Technikraum



- Großzügiger Wohn-Essbereich mit offener Küche und Kachelofen (ca. 61 m<sup>2</sup>)
  - hochwertige Küche mit Steinplatte und Premium-Geräten
  - Raumhöhe: beeindruckende 3,40 m
  - große Fensterflächen für maximale Helligkeit
- Südseitige, große Terrasse direkt vom Wohnbereich erreichbar

## **Obergeschoss**

- Drei Schlafräume in angenehmer Größe
- Ein großzügiges Wohn-/Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Wanne und bodenebener Dusche
- Separates WC

Der Altbaubereich ist unterkellert und wurde zuletzt als charaktervoller Weinkeller genutzt.

## **? Technik & Ausstattung**

- Wand- und Fußbodenheizung mit Niedrigtemperatur
- LAN-Anschlüsse in allen Wohn- und Arbeitsräumen
- Trotz derzeit hoher Energiepreise bleiben die laufenden Kosten sehr niedrig

*(Die Energiekennzahlen basieren auf dem ursprünglichen Baujahr des ältesten Gebäudeteils.)*

## **? Grundstück & Garten**

- Gesamtfläche: **1.977 m<sup>2</sup>**
- Westausrichtung
- Natur-Schwimmteich im hinteren Gartenbereich



- Wunderschöner Altbaumbestand mit natürlichen Schattenplätzen
- Vielfältige Bebauungs- und Erweiterungsmöglichkeiten

## ? Lage – Badener Bestlage am Fuße des Lindkogels

Das ebene Grundstück liegt in einer ruhigen, grünen Umgebung und dennoch nahe an sämtlichen urbanen Annehmlichkeiten.

- **20 Minuten zu Fuß** zum Hauptplatz
- **1,8 km** zum Bahnhof (Südbahnlinie)
- **A2-Anschluss** rasch erreichbar
- **3,7 km** ins Zentrum von Baden
- **ca. 20 Minuten** nach Wien

Trotz der idyllischen Grünruhelage bietet die Umgebung eine hervorragende Infrastruktur: der Grüne Markt, das Rosarium, das Stadttheater und das Casino sind ebenso schnell erreichbar wie Schulen, Freizeiteinrichtungen (Römertherme, Strandbad), Parkanlagen und die historische, UNESCO-ausgezeichnete Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten sind vielfältig vorhanden; die nahegelegene SCS ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Natur- und Sportliebhaber finden im Wienerwald und den umliegenden Weinbergen ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und kulinarische Ausflüge.

## ? Kontakt & Besichtigung

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Weitere Bilder und Grundrisse finden Sie im Exposé.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.