

Zwischen den Burgen - Einfamilienhaus an der Schwechat!



Objektnummer: 8230/127

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	235,00 m²
Nutzfläche:	260,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	16,20 m²
Heizwärmebedarf:	G 324,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,36
Kaufpreis:	877.000,00 €
Provisionsangabe:	

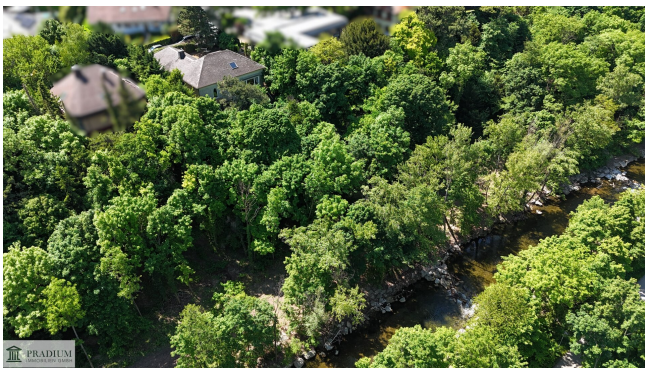
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

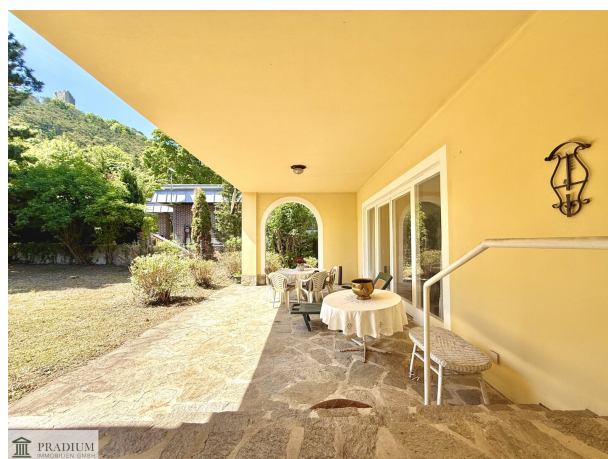
Ihr Ansprechpartner



Liam Lewis-Weber

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18





















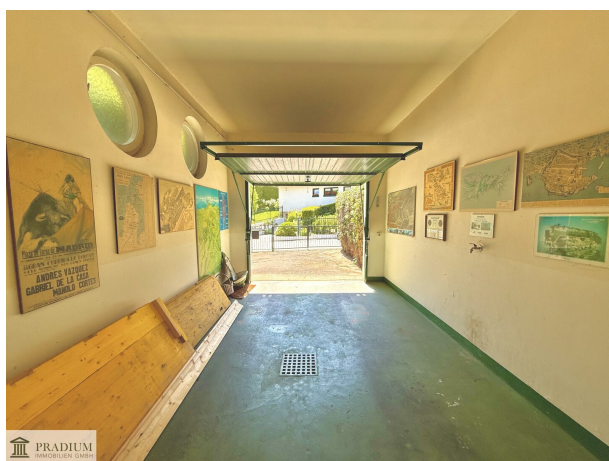
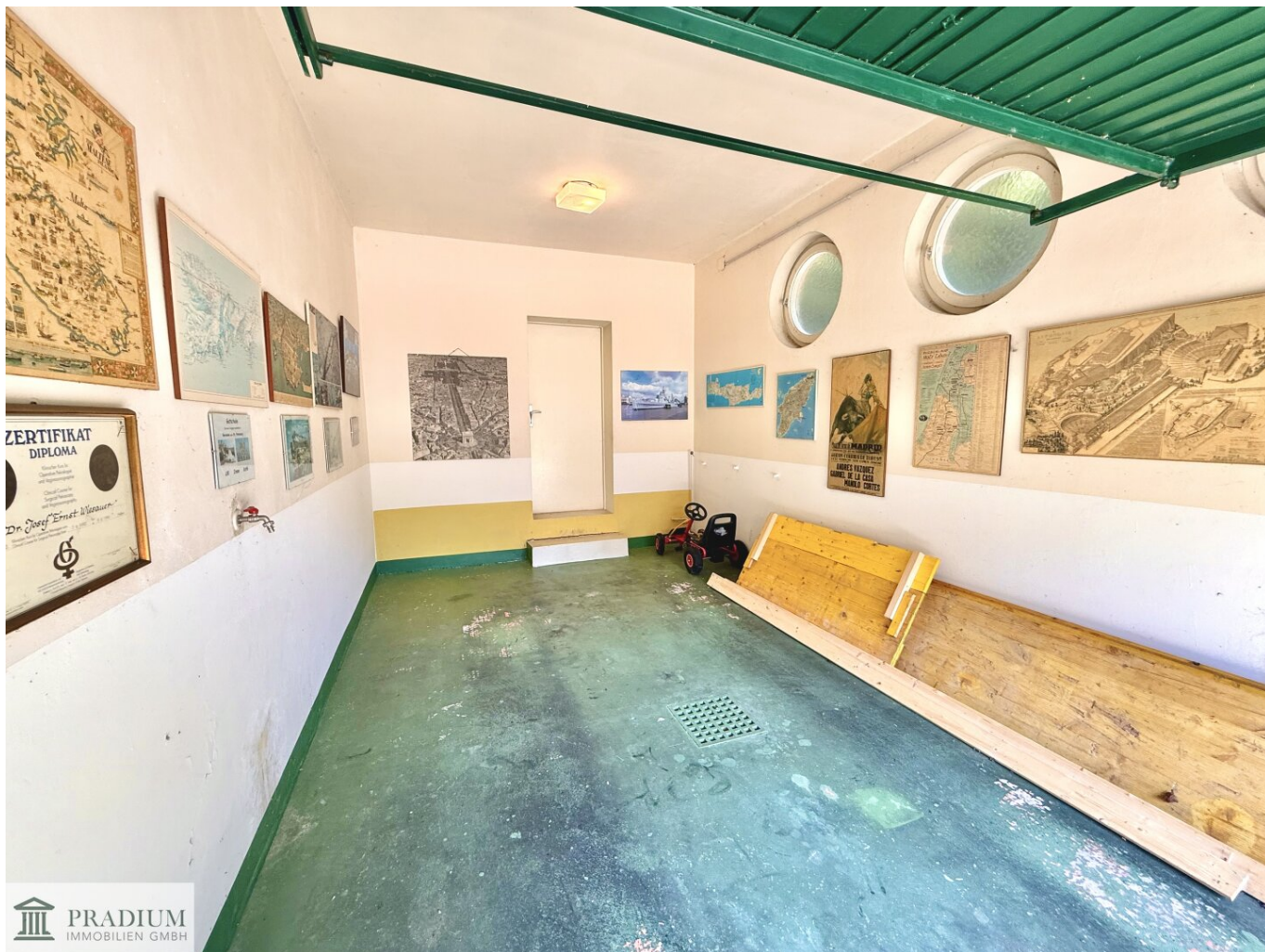
 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



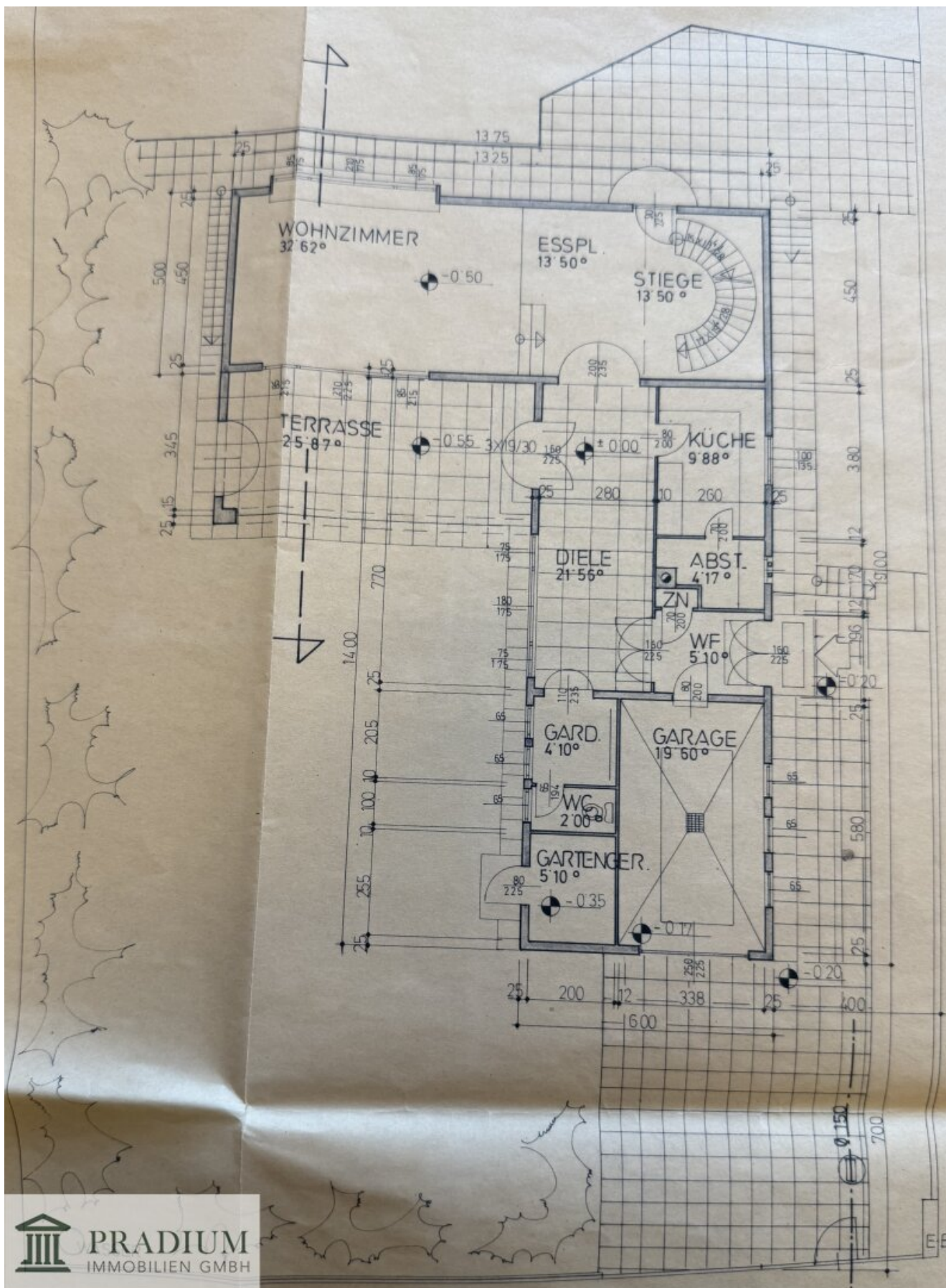
 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

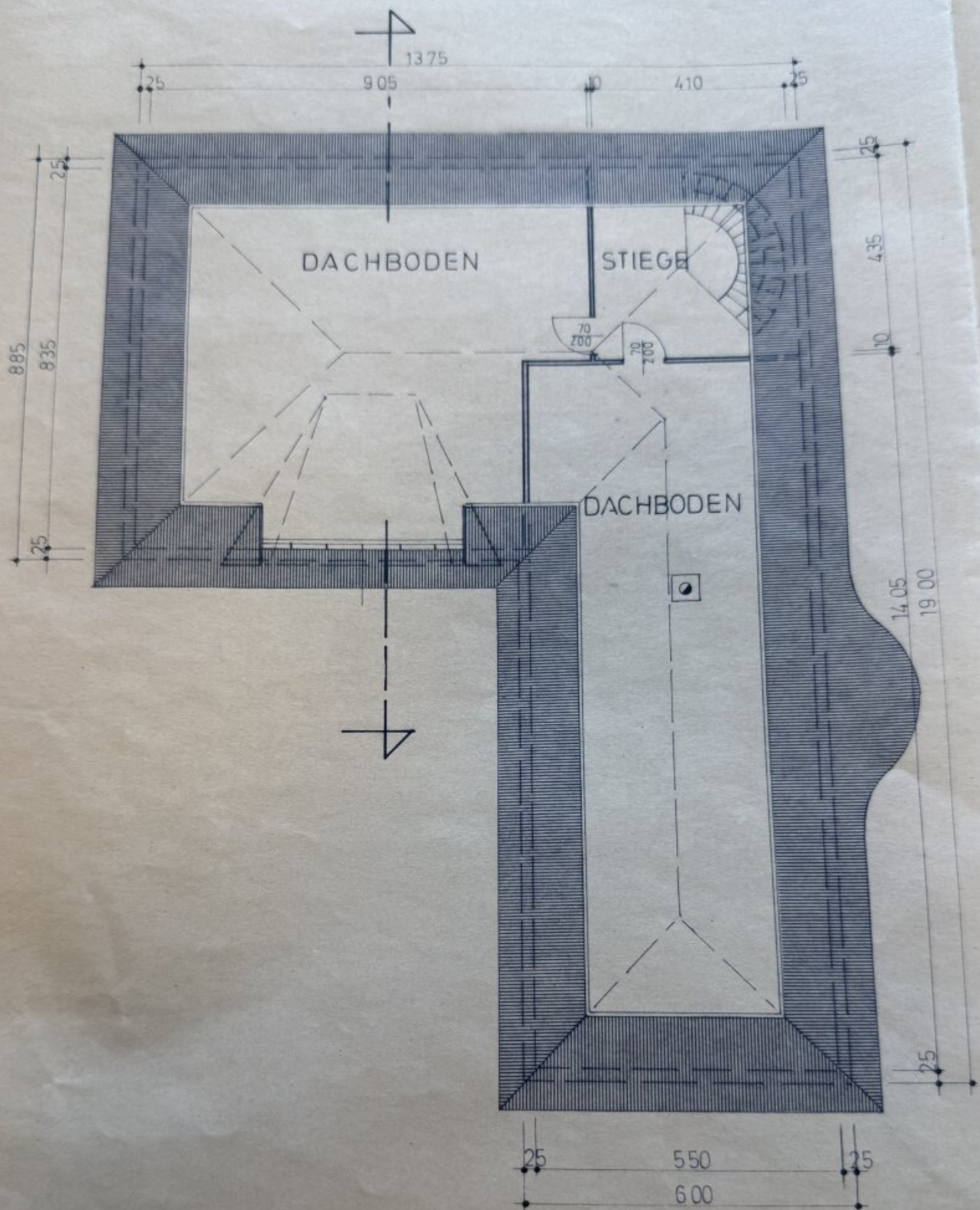


 PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH









PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

DACHGESCHOSS

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in erhöhter Lage von Baden beeindruckt durch seine besondere Kombination aus sehr gut durchdachtem Grundriss und atemberaubender Lage – ein echtes Juwel für Naturliebhaber und Individualisten. Das Haus wurde im Jahr 1973 erbaut und laufend gepflegt. Es thront oberhalb der plätschernden Schwechat und bietet einen atemberaubenden Ausblick auf die beiden historischen Burgen Rauhenstein und Rauhenneck. Die Lage direkt am Waldrand, umgeben von unberührter Natur, schafft eine einzigartige Atmosphäre.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 235 m² (laut Einreichplan 175 m²) sowie ca. 45 m² Terrassenfläche bietet das Anwesen reichlich Raum zur Entfaltung. Der südseitig ausgerichtete Garten lädt zum Sonnenbaden und Entspannen ein. Für kühlere Momente oder schattige Auszeiten steht eine charmante, nordseitige Terrasse mit direktem Blick auf die Schwechat zur Verfügung.

Ein besonderes architektonisches Highlight ist die großzügige, offene Wendeltreppe, die alle drei Ebenen elegant miteinander verbindet:

- **Erdgeschoss:** Offener Wohnbereich mit gemütlichem Wohnzimmer und angrenzender Galerie mit Küche – der kommunikative Mittelpunkt des Hauses.
- **Untergeschoss:** Rückzugsort mit mehreren Schlafräumen und einem stilvollen Badezimmer – ruhig, kühl und perfekt zum Entspannen.
- **Dachgeschoss:** Ein ca. 60 m² großer, ausgebauter Raum, der vielfältig nutzbar ist – als Atelier, Homeoffice oder zusätzlicher Wohnbereich. (Ist laut Einreichplan nicht genehmigt)

Highlights:

- außergewöhnliche Lage an der Schwechat
- Ruhelage
- Weitblick / Grünblick / Burgblick

- Waldrandlage
- guter Grundriss
- ausbaubares Dachgeschoß

Lagebeschreibung:

Diese attraktive Wohnlage im Westen von Baden bei Wien vereint ruhiges, grünes Wohnen mit sehr guter Infrastruktur. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut: Haltestellen mehrerer Buslinien befinden sich nur etwa 5 Gehminuten entfernt, der Bahnhof Baden mit Regionalzugverbindungen ist in rund 10 Autominuten erreichbar. Auch die A2 ist in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Bildungseinrichtungen. Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Angebote zur Verfügung – darunter der Kurpark, die Römertherme, das Casino sowie idyllische Rad- und Wanderwege. Ein weiteres Highlight ist das nahegelegene Strandbad Baden, das an heißen Sommertagen für Abkühlung und Entspannung sorgt.

Diese Lage bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! 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 PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap