

Baden bei Wien: Bungalow mit herrlichem Garten und perfektem Grundriss



Bungalow_Außenansicht

Objektnummer: 5324/2469

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	945,00 m²
Keller:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 200,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,82
Kaufpreis:	900.000,00 €
Betriebskosten:	66,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Natascha Haberkorn

Haberkorn Immobilien









 HABERKORN
 IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at

















HABERKORN IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

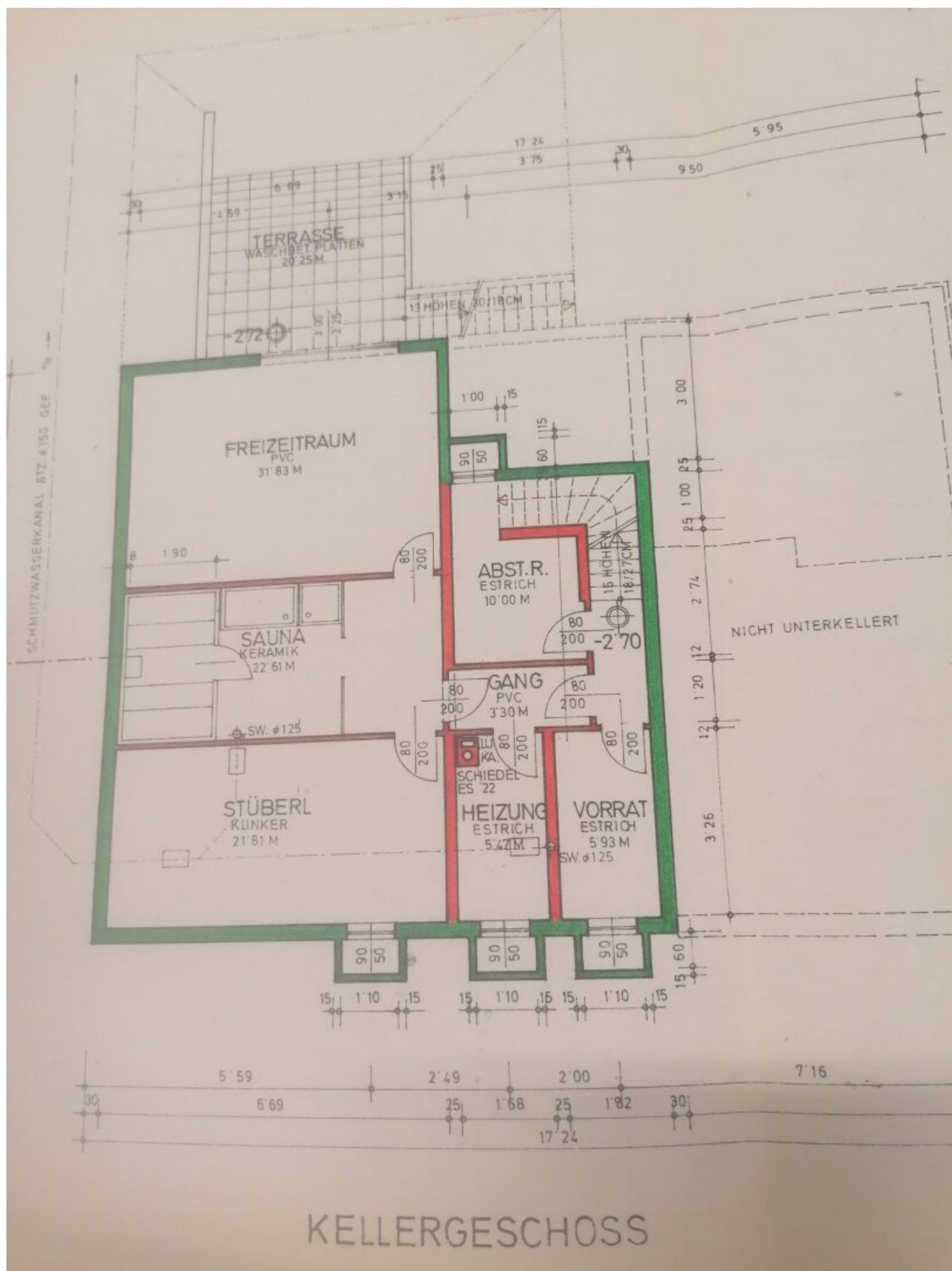
Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**

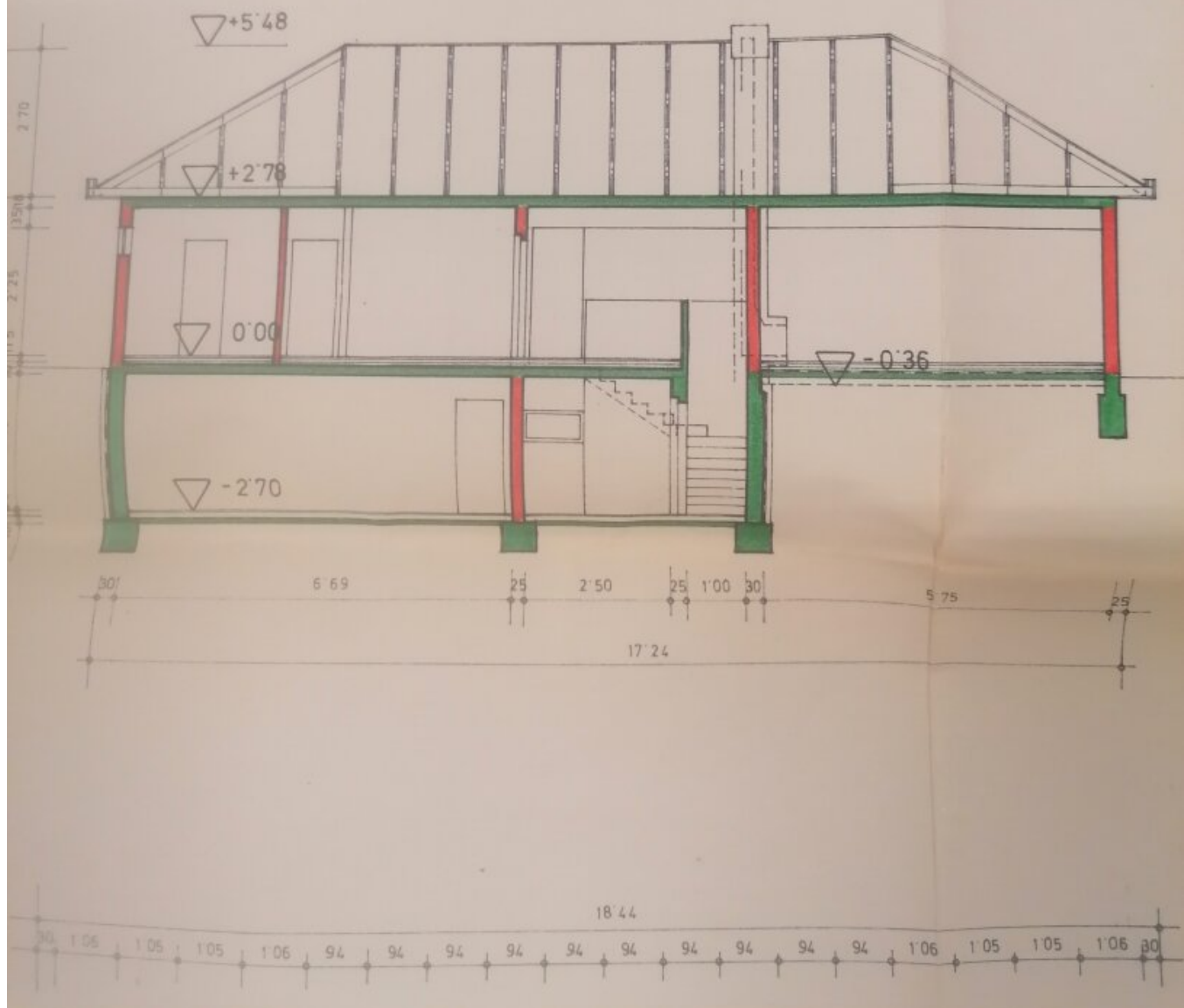








SCHNITT 1-1



Objektbeschreibung

Bungalow + Speckgürtel Wien + perfekter Grundriss + rares Grundstück

Der Bungalow

Bereits beim Öffnen der Gartentüre ist klar: wir betreten hier eine **absolute Rarität!** Der Weg läuft durch den **malerischen Garten** hindurch bis zur weitläufigen **Terrasse**, die sich vor dem **Bungalow** großflächig ausbreitet.

Der Eingangsbereich ist sehr gut abgetrennt vom restlichen **Vorzimmer**, welches in verschiedene Bereiche für Entree, Garderobe und Raum zum Verstauen von Utensilien und Diele geplant wurde. Die **getrennte Toilette** mit Handwaschbecken und Fenster ist ebenso hier untergebracht. Vom Vorzimmer aus links liegt ein **Gästezimmer**, das sehr gut auch als Home Office oder Hobbyzimmer geeignet ist. Eine Terrassentüre und ein großflächiges Fenster liegen an dem Treppenabgang zum Untergeschoß und führen ebenso hinaus auf die Terrasse und den Garten. Der **Grundriss** im Allgemeinen ist besonders ausgeklügelt und **perfekt** geschnitten.

Rechter Hand vom sehr großen Vorzimmer gelangen Sie durch die rechte Tür in die geräumige **Küche** mit der Insel in der Mitte und viel Fläche zum Kochen, Werken und Genießen. Fenster und Terrassentüre sorgen für **viel Tageslicht vom Garten mit Blick auf die Obstbäume**. Ein absoluter **Treffpunkt** für die ganze Familie und alle zukünftigen Bewohnerinnen und Gäste des architektonisch gelungenen Hauses.

Der Türbogen links von der Küche gibt den ersten Blick frei in das **loft-artige Wohnzimmer (rund 46 m2 insgesamt)** mit den **großflächigen Terrassenschiebetüren für ein geniales Panorama in den zauberhaften Garten**. Der **Raum** wird hier durch eine Stufe in den Lounge-Bereich noch **höher** und die **Dimension** zusammen mit dem **Sonnenlicht** durch die Glasflächen spürbar. Eine zweite Terrassentüre lässt noch zusätzlichen **Grünblick** in den Wohnraum.

Linker Hand streifen Sie einen **Dielengang** mit Stauraum für reichlich **Garderobe** oder Ihre persönlichen Dinge. Von hier aus erreichen Sie alle **Schlafzimmer** und das **Badezimmer** mit dem **Ankleideraum** als Durchgangszimmer zu den Schlafräumen. Das Bad wurde raumhoch mit Fliesen verlegt und ist mit einer **Badewanne**, einer **Dusche**, einem **Doppelwaschbecken** und einem **Bidet** ausgestattet. Mit den beiden **Fenstern** können Sie jederzeit lüften. Weiter im **Ankleidezimmer** finden Sie genügend Platz und Schränke für Ihre Kleidung und Wäsche vor. **Fenster** zur Belüftung gibt es hier in diesem Raum ebenfalls.

Die **Heizungsanlage** befindet sich im Kellergeschoß. Das Einfamilienhaus wird derzeit mit Gas beheizt. Darüber hinaus wurde Im Wohnzimmer eine in den Boden versenkte

Konvektionsheizung in der Front vor den Panoramaglasflächen installiert.

Die Fenster aus Holz sind mit **Außenrollläden** versehen, die Nassräume mit Fliesen ausgestattet. Eine **Gegensprechanlage** wurde eingerichtet, eine Alarmanlage ist vorgerüstet.

Im **Untergeschoß** befinden sich **zahlreiche Räumlichkeiten** mit Fenster: ein Raum, in dem die Heizungsanlage untergebracht ist, ein besonders großer **Fitness- oder Hobbyraum** (mit knapp über 30 m²), ein großes Zimmer mit einer **Bar** plus integrierter **Spüle** und **Kühlschrank**, ein Raum mit **Sauna, Garderobe, Duschmöglichkeiten** und getrennter **Toilette**, eine Räumlichkeit mit Waschbecken und zur Unterbringung für die **Waschmaschine** und Trockner sowie ein **Abstellraum** für Vorräte oder Ähnliches.

Auf dem Grundstück befindet sich auch eine **Garage** für Ihr Fahrzeug und Fahrräder oder diverse Gartengeräte.

Die Lage

Der Bungalow liegt ganz in der Nähe des bekannten und beliebten **Strandbades** und ist nach Südwesten ausgerichtet. In unmittelbarer Umgebung gibt es **zahlreiche Annehmlichkeiten** wie **Ärzte**, eine **Apotheke**, eine Klinik, eine **Bank**, eine **Kirche**, eine **Volksschule** sowie einen **Kindergarten**. Auch **Einkaufsmöglichkeiten** wie Supermärkte und Bäckereien sind vorhanden. Eine **Bushaltestelle** finden Sie in nächster Nähe. Weitere Banken, **Geldautomaten** und die **Post** sowie **Tankstellen** sind ebenfalls sehr gut erreichbar.

Baden bei Wien, einer der bekanntesten Kurorte Österreichs, liegt ca. 26 km südlich von Wien an der Thermenlinie. Die Stadt ist Sitz der Bezirkshauptmannschaft des Verwaltungsbezirkes Baden und hat etwa 26.000 EinwohnerInnen.

Einst war **Baden eine kaiserliche Sommerresidenz**, wo lange zuvor die Römer in Schwefelquellen badeten, **heute** begegnet Sie uns als **moderne Kurstadt am Rande des Wienerwalds**, die ihre Besucher zum Entspannen und Genießen einlädt. Eine Kombination aus **wohltuendem Klima, weltoffenem Charme und elegantem Flair** zieht Jung und Alt in ihren Bann und garantiert sofortige Entschleunigung wie auch langfristige **Erholung**.

Das besonders nahe des Bungalows gelegene und beliebte **Strandbad** ist immer einen Besuch wert. **Zahlreiche Sehenswürdigkeiten** wie das **Casino** mit dem **Kurpark** und der **Sommerarena**, die **Fußgängerzone** mit allen Geschäften und der **Dreifaltigkeitssäule** beim Hauptplatz, viele Konditoreien und Lokale, das **Stadttheater, Kinos**, internationale **Ausstellungen und Museen** erwarten Sie in der bezaubernden Stadt Baden.

Als Verwaltungszentrum des Bezirkes Baden ist die Stadt **Sitz regionaler Behörden und anderer öffentlicher Einrichtungen wie Schulen und Gesundheitseinrichtungen.**

Die **Südbahn** führt durch Baden hindurch, die Stadt ist Endstation der **Badner Bahn, die Baden mit Wien verbindet.** Aufgrund der Nähe zur Südautobahn A2 ist Baden **verkehrstechnisch günstig gelegen.**

Die Stadt Baden verfügt über eine **hervorragend ausgebaute Infrastruktur:**

Diverse regionale Behörden und verschiedenste öffentliche Einrichtungen wie **Schulen** und **Gesundheitseinrichtungen** haben in der Stadt ihren Sitz. Dank der **vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten** (Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Trafiken, Banken, etc.) lassen sich die Dinge des täglichen Bedarfes leicht decken. Viele beliebte **Restaurants, Heurigenlokale** und **Cafés** und die herrlichen Konditoreien, welche auch fußläufig zu erreichen sind, laden hier außerdem zum gemütlichen Verweilen und Freunde treffen ein.

Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in keinem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

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 <1.500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <2.000m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap