

**Versteckt. Verborgen. Verliebt. Bungalow mit 1.439 m²
Gartenidylle – nur 700 m vom Thermalstrandbad entfernt**



Objektnummer: 310966

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Steinbruchgasse
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	45,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 335,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,93
Kaufpreis:	1.149.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Krammer

BESTLIST Immobilien

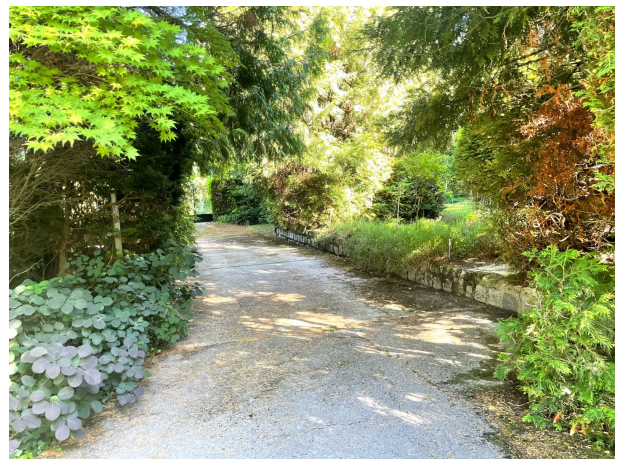
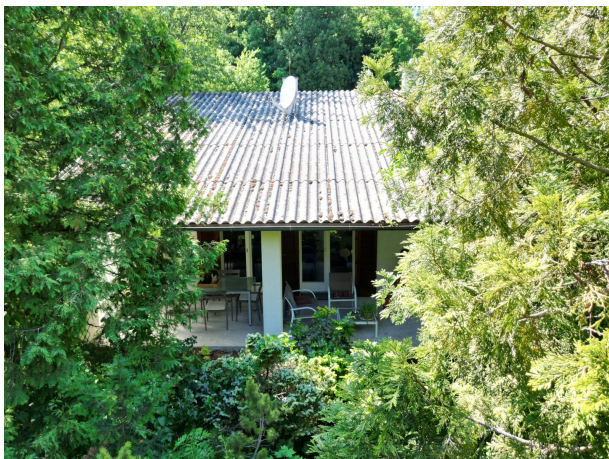




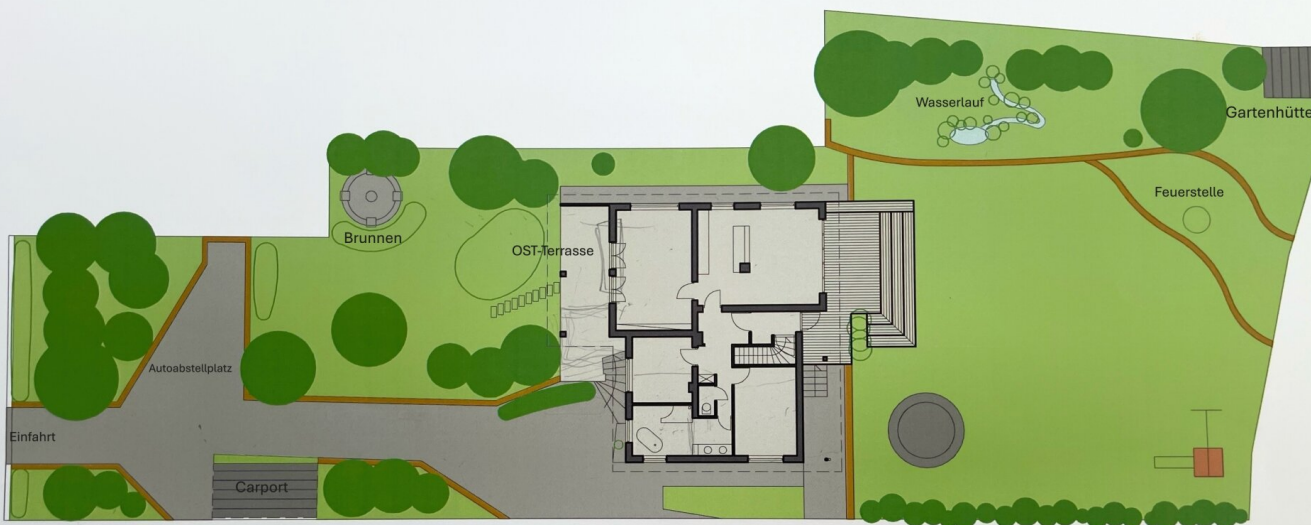




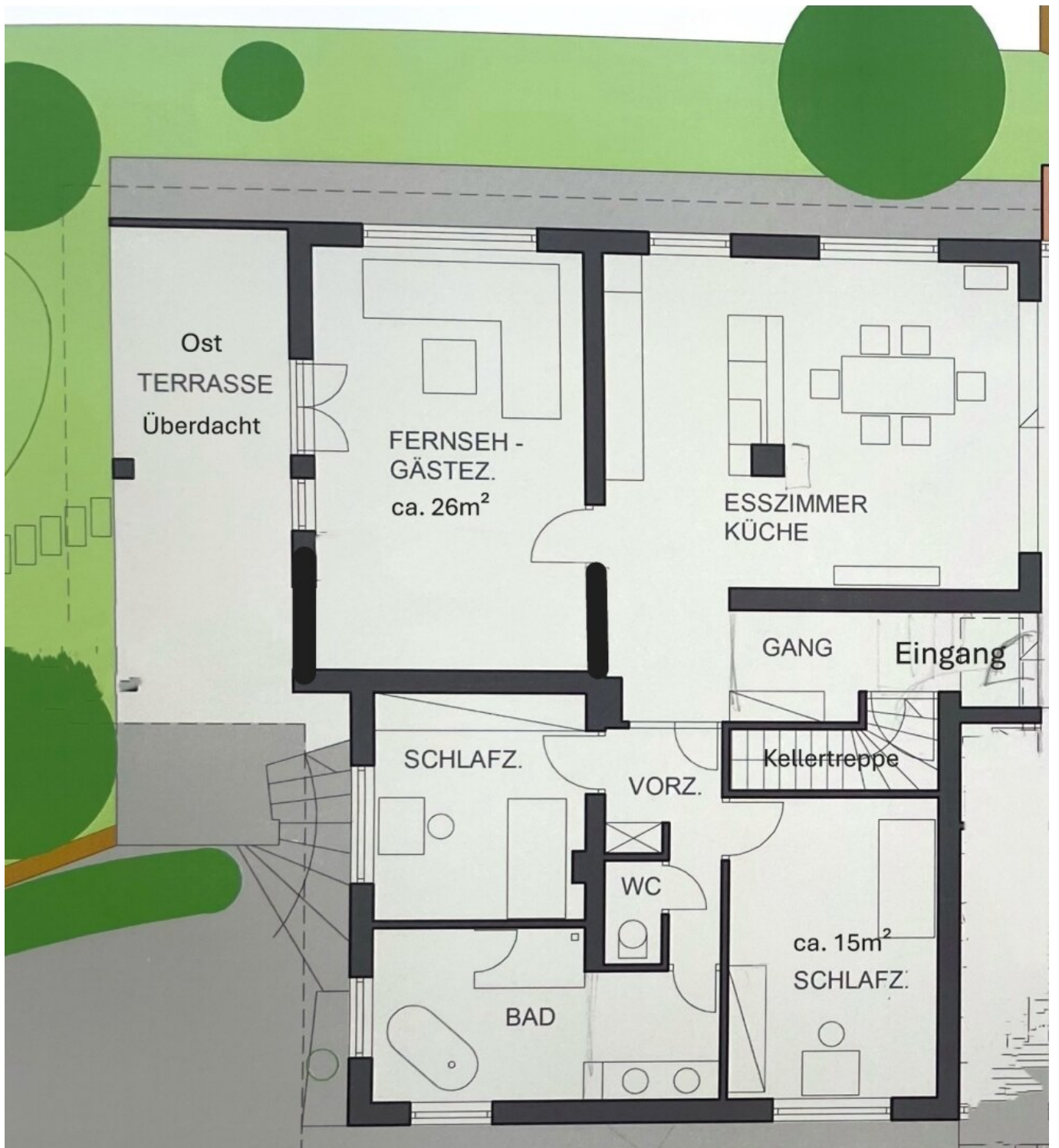


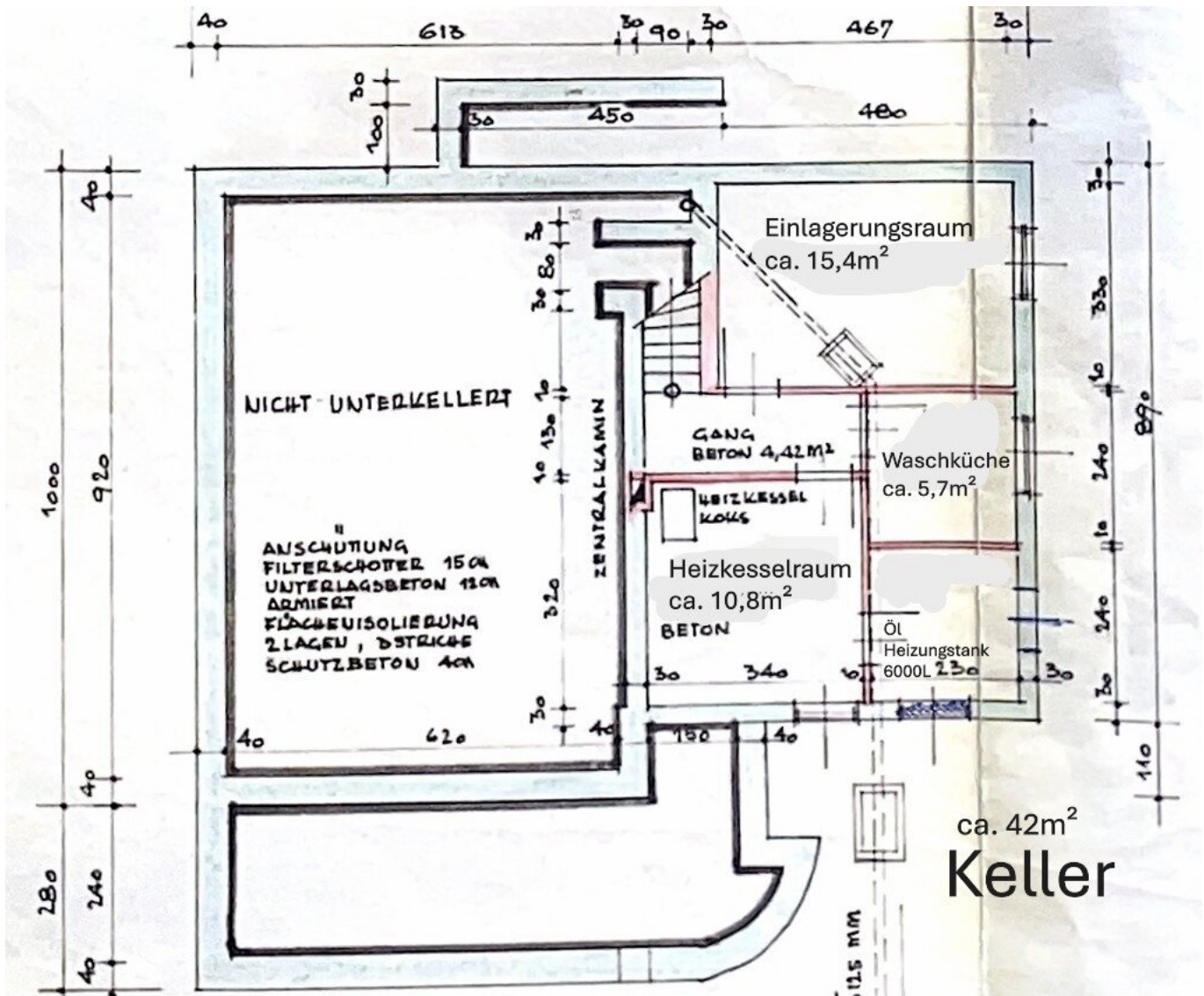






GRUNDRISS BESTAND M. 1:250





Objektbeschreibung

**Verstecktes Bungalow-Juwel am Stadtrand von Baden – Idylle pur auf 1.439 m²,
Altbaumbestand und traumhaften Terrassen**

Rückzugsort im Grünen – nur 700 m vom Strandbad entfernt

Das Grundstück !

Das weitgehend ebene Grundstück ist eingebettet in eine großzügige Gartenlandschaft mit altem Baumbestand, einem historischen Brunnen, Natursteinmauern und außergewöhnlich viel Privatsphäre. Von der Straße aus ist die Liegenschaft nicht einsehbar – das Haus befindet sich rund 30 Meter zurückversetzt inmitten eines wahren Naturparadieses.

Der Bungalow !

Dieses charmante, sofort bezugsfertige Bungalowhaus liegt gut verborgen im Bezirk Rauenstein. Der im Jahr 1966 von einem Baumeister errichtete Bungalow bietet 100 m² Wohnfläche sowie eine Teilunterkellerung mit ca. 45 m². Im Jahr 2003 wurde das Haus umfassend saniert – inklusive Erneuerung der Wasser- und Elektroinstallationen – und der Grundriss optimiert.

Heute verfügt der Bungalow über zwei Schlafzimmer, ein modernes geräumiges Badezimmer mit bodengleicher Dusche und freistehender Wanne, ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten, schattig-kühlen Ostterrasse sowie der angrenzende Küche mit Essbereich.

Speziell dieser Küchen-Ess-Bereich lässt sich durch eine mehrteilige doppelverglaste Faltschiebetür vollständig öffnen – der Terrassenbereich aus massiver Eiche, ist ebenerdig begehbar, der weitläufige Garten wird erlebbar und die hohe Lebensqualität dieses Hauses zeigt sich hier besonders eindrucksvoll.

Eine durchdachte Erweiterungsstudie eines renommierten Badener Architekten liegt vor und kann bei Interesse im Rahmen einer Besichtigung gerne eingesehen werden. Die Planung sieht eine Erweiterung des Wohn-, Küchen- und Terrassenbereichs sowie ein zusätzliches Elternschlafzimmer vor. Diese architektonische Studie dient als Inspiration für mögliche Ausbauoptionen, ohne jedoch den Eindruck zu erwecken, dass das bestehende Haus einer baulichen Veränderung bedarf – im aktuellen Zustand eignet es sich hervorragend für Paare oder kleine Familien.

Eckdaten im Überblick !

- **Grundstück:** ca. 1.439 m² mit parkähnlichem Charakter
- **Wohnfläche:** ca. 100 m² (ebenerdig)
- **Terrassen:**
 - **Südwestterrasse:** ca. 30 m² Eichendielen – sonnenverwöhnt, großzügig, direkt vom Küchen-Essbereich aus begehbar
 - **Ostterrasse:** ca. 25 m² – überdacht, mit Natursteinbelag, herrlicher Blick in den Wald, wunderbar kühl im Sommer
- **Baujahr:** 1966
- **Sanierung:** umfassend im Jahr 2003
- **Heizung:** Öl-Zentralheizung (6.000 l-Tank), Heizkessel regelmäßig gewartet, jeweils in einem separaten Raum im Keller
- **Kellerfläche:** ca. 45 m²

Raumaufteilung und Größen im Überblick !

- **Küchen-Essbereich:** ca. 25 m² mit Zugang zur Südterrasse
- **Wohnzimmer:** ca. 26 m² mit zwei Zugängen zur Ostterrasse (ca. 18 m²)
- **Zwei Schlafzimmer:** ca. 11,50 m² und 15,40 m²
- **Badezimmer:** ca. 14,5 m²
- **Separates WC:** ca. 1,5 m²
- **Windfang, Vorraum und Flur:** ca. 10 m²

Außenanlagen – ein Refugium der Ruhe

- Großzügiger, sonniger Südwestgarten als Hauptgarten mit freiem Blick ins Grüne
- Natursteinmauer (freigeschichtete Weinbergsteine) zur Hangstabilisierung und Strukturierung

- Feuerstelle in sicherem Abstand zum Haus – ideal für laue Sommerabende
- Idyllischer Brunnen im östlichen Grundstücksteil Richtung Straße
- Fast vollständige Uneinsehbarkeit durch dichten Altbaumbestand

Lage & Infrastruktur

- Nur ca. 700 m bis zum beliebten Strandbad Baden
- Direkt angrenzend ans Helenental und nahe der Weinbergstraße Richtung des beliebten Weinortes Sooß
- Ruhige Wohngegend mit kaum sichtbaren Nachbarn

Ein Ort zum Ankommen und Bleiben

Ob als stilvoller Hauptwohnsitz oder als idyllischer Rückzugsort mit viel Raum für Entfaltung – dieses gepflegte Bungalow-Haus bietet alles, was man sich unter einem „grünen Juwel“ vorstellen kann: Natur, Privatsphäre, Ruhe und ein Wohngefühl, das jeden Tag wie Urlaub erscheinen lässt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <1.000m
Apotheke <1.750m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <6.750m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.250m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <4.250m
Straßenbahn <1.750m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap