

**Baden (NÖ): 5.630 m<sup>2</sup> Kleingartensiedlungs-Grundstück –  
Konzept & Plan vorhanden | 18 Pacht-Interessenten | €  
1.126.000**



Grundstück Kleingarten Widmung

**Objektnummer: 1684/184**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Kaufpreis:</b>	1.126.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



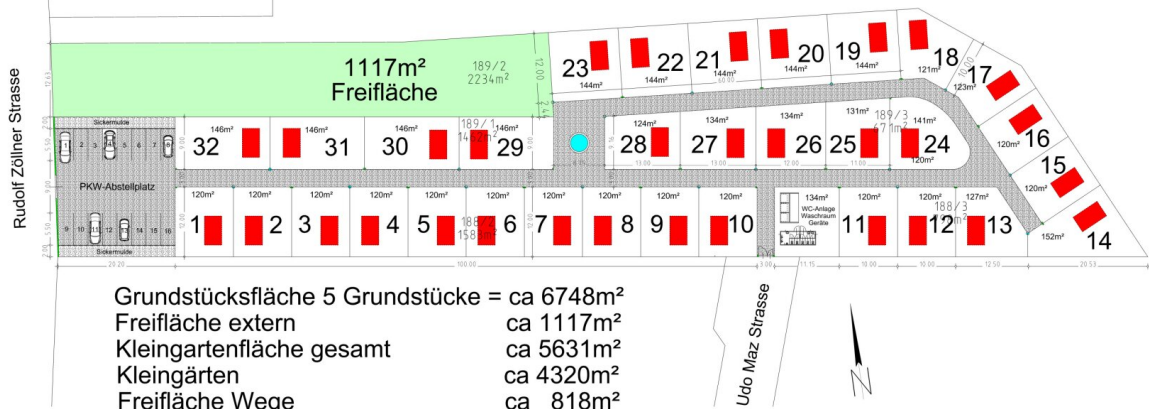
**Nilay Bagchi, BSc (Hons), MSc**

RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

T +43 677 632 346 02

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





Grundstücksfläche 5 Grundstücke = ca 6748m<sup>2</sup>  
 Freifläche extern ca 1117m<sup>2</sup>  
 Kleingartenfläche gesamt ca 5631m<sup>2</sup>  
 Kleingärten ca 4320m<sup>2</sup>  
 Freifläche Wege ca 818m<sup>2</sup>  
 Parkplatz ca 493m<sup>2</sup>

Die Grundstücke werden vermessen und zusammengelegt bzw. neu aufgeteilt.  
 Damit sollen auf einer ca 5631m<sup>2</sup> großen Fläche 32 Kleingärten mit mind. 120m<sup>2</sup> und 16 Parkplätze geschaffen werden.



## Objektbeschreibung

### Kleingartensiedlung-Projekt in Baden (NÖ) – 5.630 m<sup>2</sup> | Widmung KLEINGARTEN | Konzept vorhanden | 18 Pacht-Interessenten

**Kaufpreis:** € 1.126.000,–

**Grundstücksfläche:** ca. 5.630 m<sup>2</sup>

**Widmung:** Kleingartensiedlung (Kleingartenanlage)

Seltene Gelegenheit in **Baden**: Auf rund **5.630 m<sup>2</sup>** wartet ein durchdachtes  
**Kleingartensiedlungs-Konzept** auf seine Umsetzung – oder auf Ihre eigene Projektidee.

## Highlights

- **Widmung Kleingartensiedlung** – ideale Basis für eine strukturierte Kleingartenanlage.
- **Komplettes Konzept & Plan** bereits vorhanden (auf Wunsch übernehmbar oder adaptierbar).
- **18 vorregistrierte Interessenten** mit Bereitschaft zur **fixen Pacht** – starker Nachfrage-Start.
- **Anschlüsse in der Nähe: Kanal und Strom befinden sich in Grundstücksnähe; Erschließung/Anschluss ist vom Käufer herzustellen.**
- **Umsetzung noch erforderlich:** Errichtung von **Zäunen/Einfriedungen**, internen **Wegeführungen** etc. – perfekte Bühne für eine zügige Projektrealisierung.

## Lage & Umfeld

Baden überzeugt mit hervorragender **Verkehrsanbindung** nach Wien sowie exzellenter **Nahversorgung** (Ärzte, Apotheken, Schulen/Kindergärten, Einkauf). Kultur, Natur und Freizeit liegen in unmittelbarer Nähe – ein attraktives Umfeld für eine gefragte Kleingartenanlage.

## Nutzung & Potenzial

- Aufbau einer **geregelten Kleingartenanlage** gemäß Widmung/Bauordnung.
- **Schneller Markteintritt** dank Konzept und **18 Pacht-Interessenten**.
- **Flexibilität** für Entwickler/Investoren: bestehendes Konzept umsetzen **oder** eigenes Projekt verwirklichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap