

Den eigenen Traum erfüllen



Objektnummer: 8230/167

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1920
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	73,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	360,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 367,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,36
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

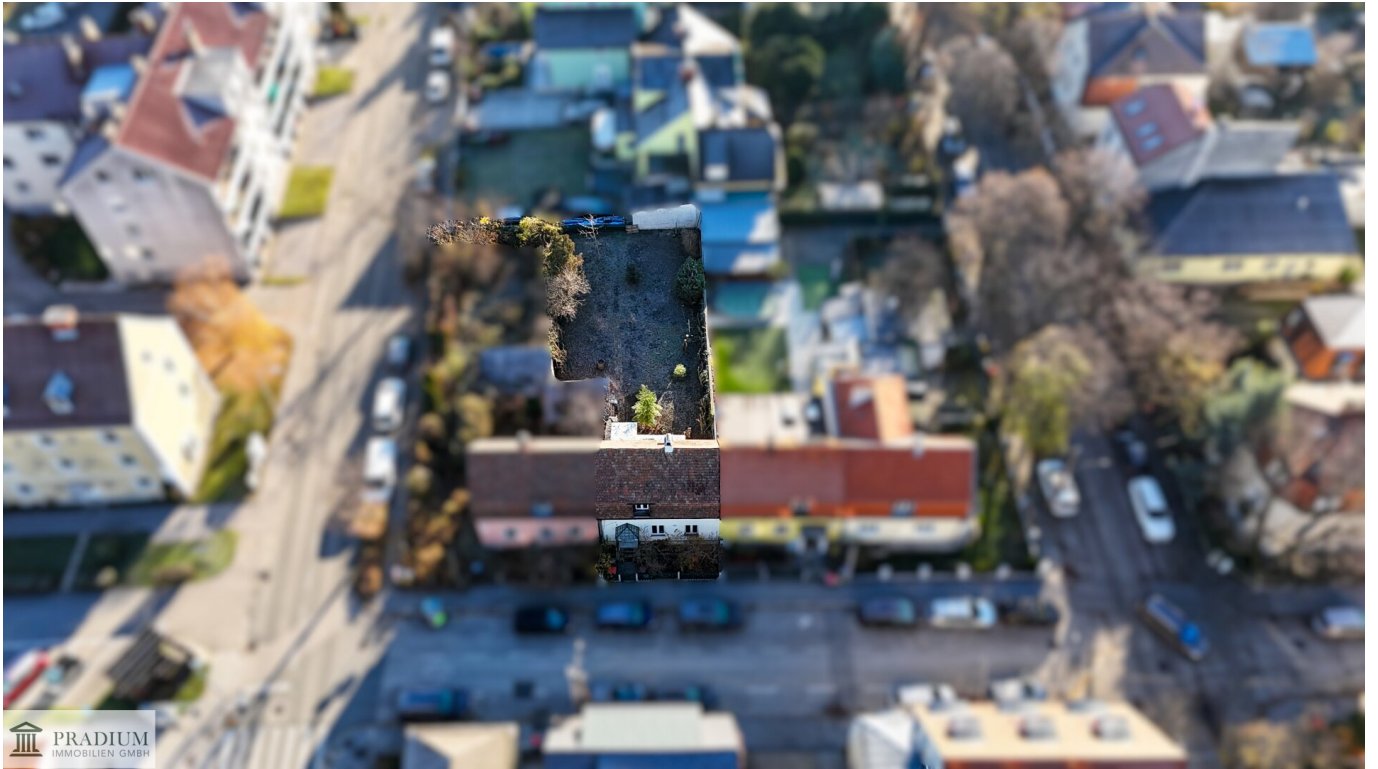
Ihr Ansprechpartner

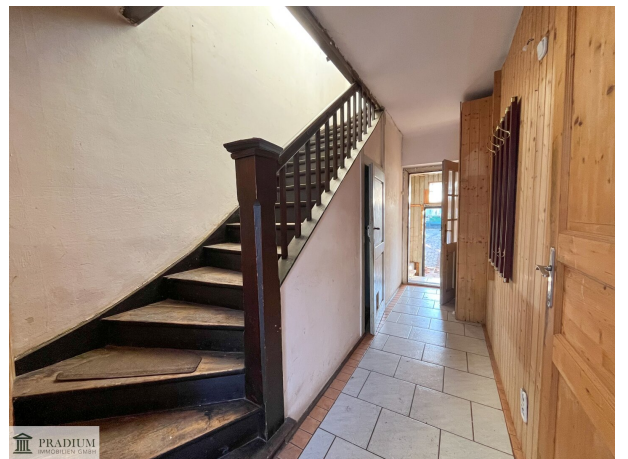
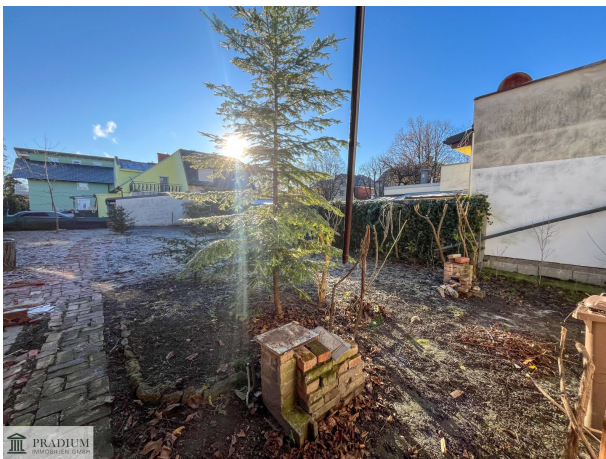


Oliver Rauch

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

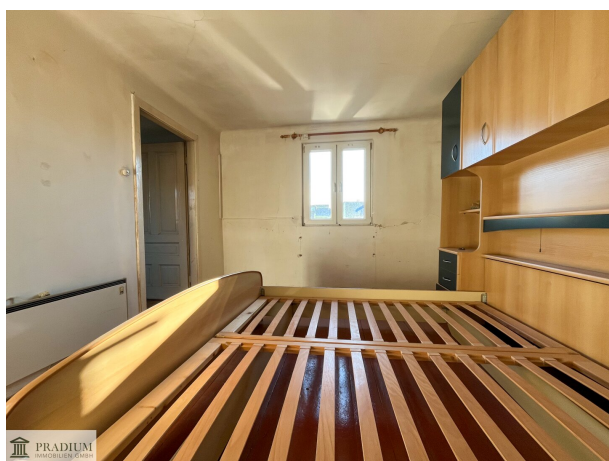
T +43 670 202 50 99











Objektbeschreibung

Sanierungsbedürftiges Reihenhauses mit schönem Eigengrund in Baden!

In einer begehrten Wohnlagen von Baden befindet sich dieses charmante Reihenhauses, das mit seinem besonderen Charakter und einem großzügigen Grundstück begeistert. Das Baujahr wird auf etwa 1920 geschätzt – ein Haus mit Geschichte, das darauf wartet, wieder zum Strahlen gebracht zu werden.

Der wunderschöne **Eigengrund von 405 m²** macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit. Eine **zusätzliche Bebauung** ist möglich, wodurch sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob Erweiterung, Zubau oder ein komplett neues Konzept.

Das Haus selbst bietet **ca. 70–80 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen** und ist **sanierungsbedürftig**. Dadurch haben zukünftige Eigentümer die Möglichkeit, ihren individuellen Wohnräumen freien Lauf zu lassen und das Haus ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein besonderes Highlight ist die **Zugänglichkeit des Grundstücks von zwei Seiten**, was sowohl praktische Vorteile als auch zusätzliche Gestaltungsspielräume eröffnet.

Ob als charmantes Refugium, als Investment oder als Neubauprojekt – dieses Reihenhauses bietet eine hervorragende Basis in einer schönen Wohngegenden Badens.

Highlights:

- **Großzügiger Eigengrund (ca. 400 m²)** – viel Platz für Garten, Projekte oder Erweiterungen
- **Zubau oder Erweiterung möglich** – optimale Basis für individuelle Wohnkonzepte
- **Flexible Neugestaltung der Innenräume** – Sanierung ermöglicht maximale Kreativität
- **Süd-östliche Ausrichtung** – angenehme Lichtverhältnisse von morgens bis nachmittags
- **Sehr gute öffentliche Anbindung** – Bus, Bahn und Stadtzentrum rasch erreichbar
- **Nahe an Umfahrungsstraße und Autobahn** – ideale Voraussetzungen für Pendler
- **Attraktive Wohnlage in Baden** – ruhige Umgebung mit hoher Lebensqualität

Lage & Infrastruktur – ideal verbunden und gut versorgt

Die Lage ist ausgesprochen attraktiv: Baden bei Wien bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung und eine ausgezeichnete Infrastruktur – perfekt für Alltag, Familie und Berufspendler.

Öffentliche Anbindung & Mobilität

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut: Der Bahnhof Baden liegt zentral und bietet mit Regional- und Schnellzügen sowie der Badner Bahn kurze Wege nach Wien und Umgebung. Durch die vorhandene Bike-&-Ride-Anlage und gute Bus-Verbindungen ist Baden auch für Pendler ohne Auto attraktiv.

Auch mit dem Auto ist die Anbindung komfortabel: Die Nähe zur Autobahn und Hauptverkehrswege macht Baden zu einem idealen Standort für alle, die mobil bleiben wollen.

Einkauf & Nahversorgung

In Baden gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, vom Supermarkt über Bäckereien bis zu Fachgeschäften — typischerweise in fußläufiger Entfernung im Stadtzentrum, was die tägliche Versorgung sehr bequem macht.

Gesundheit & Versorgung

Die medizinische Versorgung und allgemeine Infrastruktur in Baden sind gut. Im Ort befinden sich verschiedene Arztpraxen und Gesundheitseinrichtungen sowie Apotheken – nicht zuletzt durch die zentrale Rolle Badens im Bezirk.

Schulen & Bildung

Baden bietet mit seiner Rolle als Bezirksstadt auch Zugang zu Bildungseinrichtungen: Von Volksschulen über Mittelschulen bis hin zu weiterführenden Schulen ist die schulische Versorgung gut abgedeckt. So etwa durch das Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Baden Biondegasse.

Freizeit, Wohnlage & Lebensqualität

Die Stadt überzeugt mit ihrer fußgängerfreundlichen Altstadt, dem charmanten Kur- und Stadtzentrum und einem gut ausgebauten Netz aus Rad- und Spazierwegen. Für Familien und alle, die Wert auf Lebensqualität legen, bietet Baden die perfekte Mischung aus Ruhe, Infrastruktur und Erreichbarkeit.

Baden bei Wien verbindet Vorteile städtischer Infrastruktur mit der Atmosphäre eines gemütlichen, gut erreichbaren Wohnstandortes. Egal ob Berufspendler, Familie oder Ruhesuchender — hier finden sich alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe, verbunden mit sehr guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

Rechtliches:

! ACHTUNG ! Für die Angaben im Inserat kann keine Gewähr übernommen werden, da beim zuständigen Bauamt kein Bauakt vorliegt bzw. dieser nicht auffindbar ist und seitens des Verkäufers keine weiteren Informationen vorliegen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap