Sonnen und Schattenplätze im eigenen Garten? - Hier gibts das!



Objektnummer: 311017

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1906
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	205,52 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 115,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	1.200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ulrike List

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28

























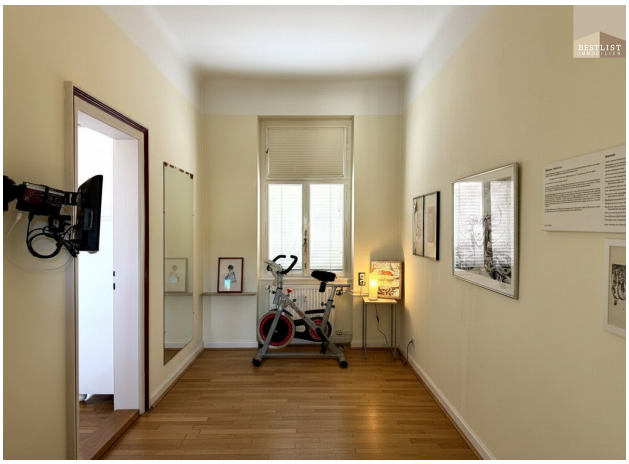






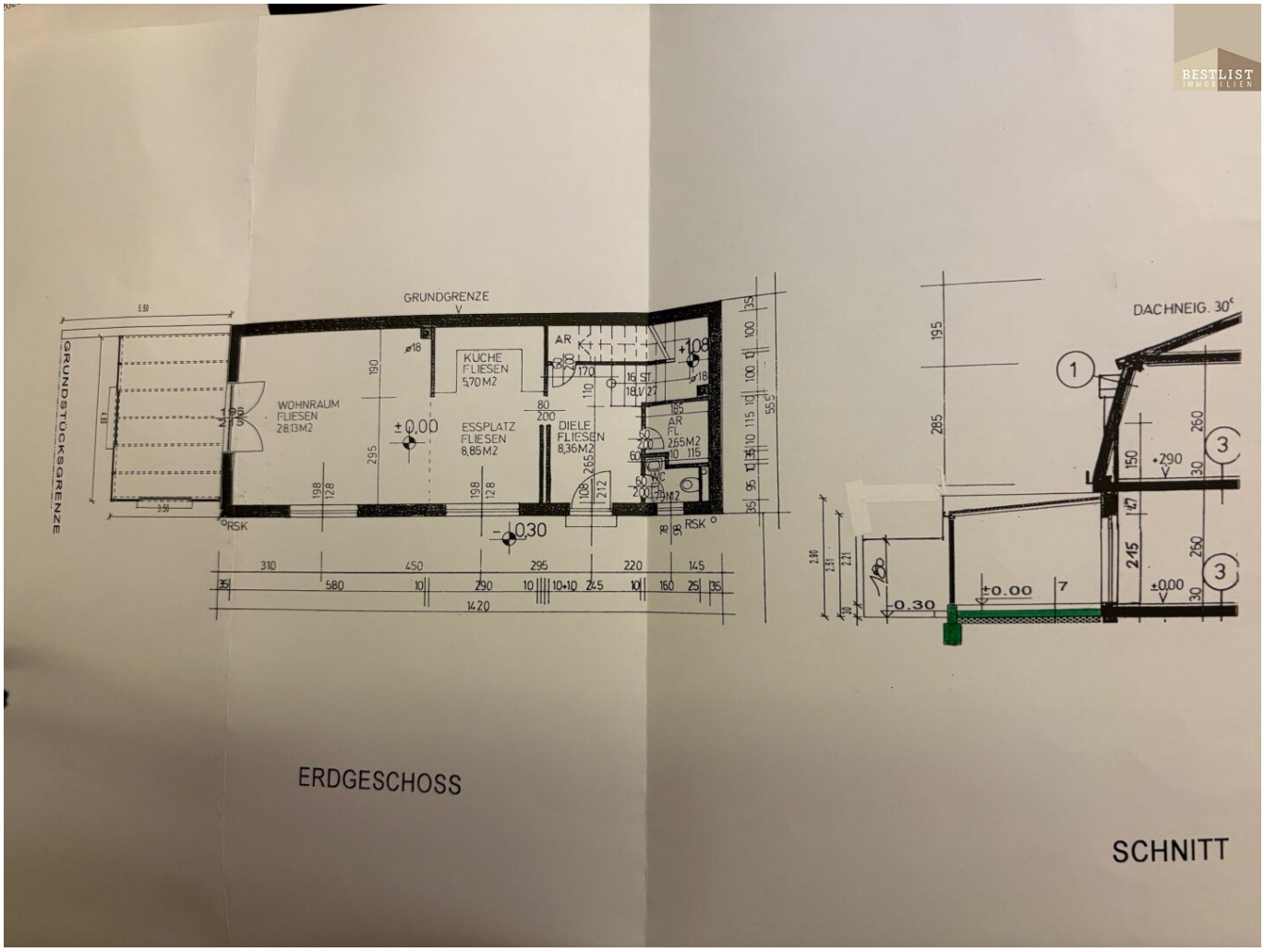






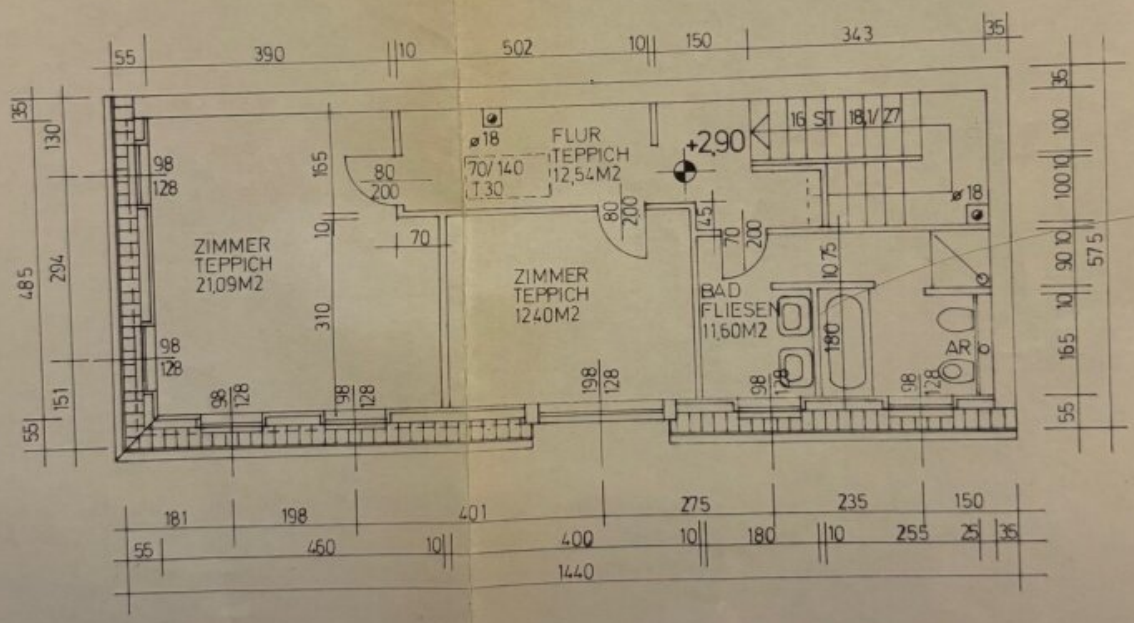




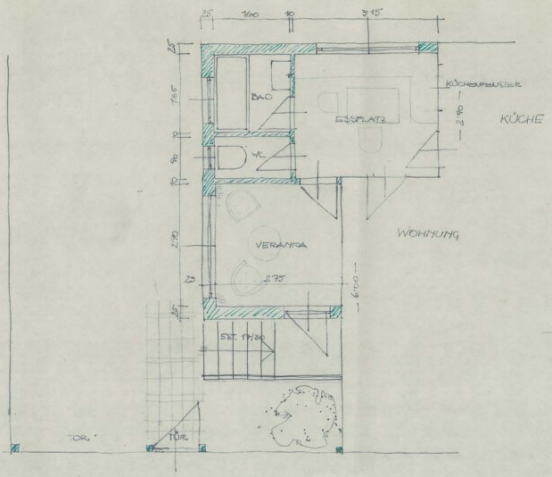


ERDGESCHOSS

SCHNITT



DACHGESCHOSS 57,63 M2

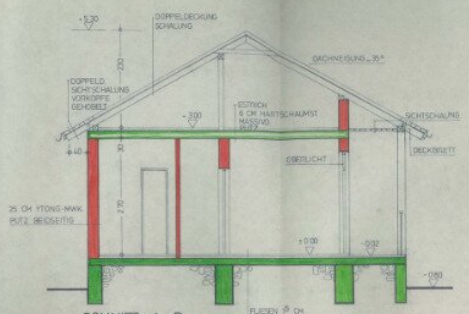




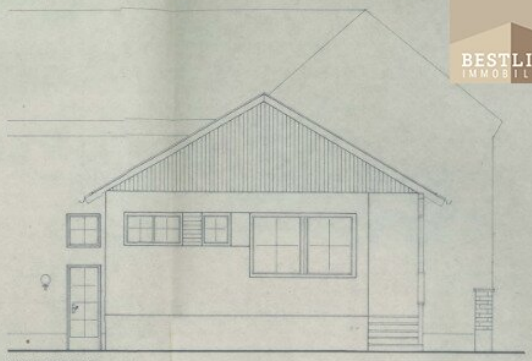
GRUNDRISS M. 1:50

ANSICHT

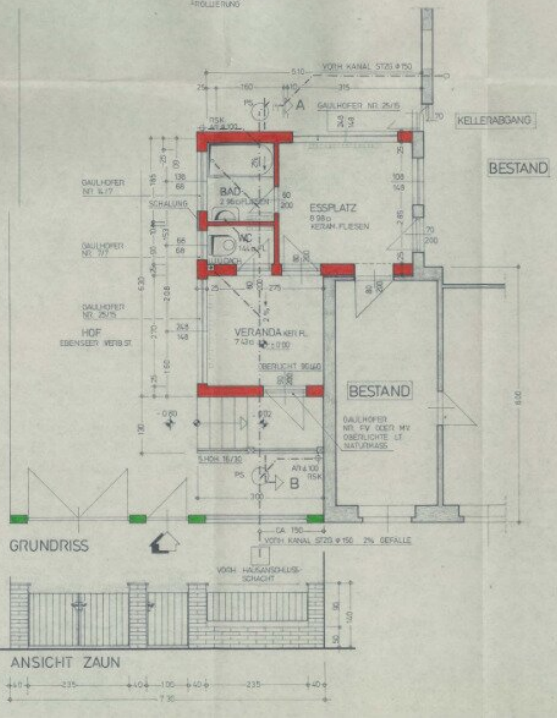
WOHNHAUS FAM. HOLZER



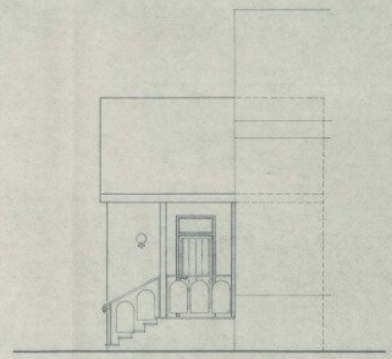
SCHNITT A - B



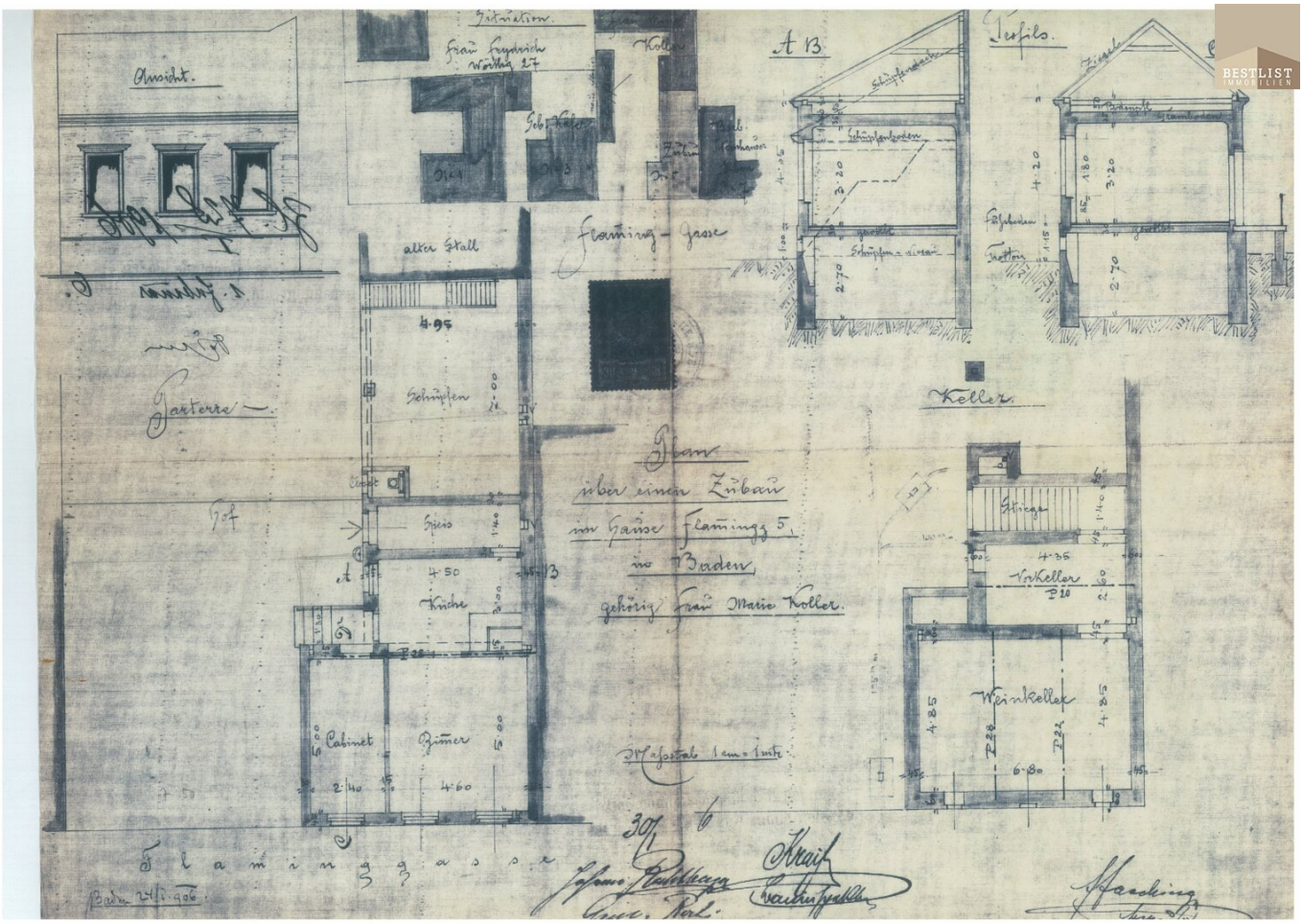
HOFANSICHT

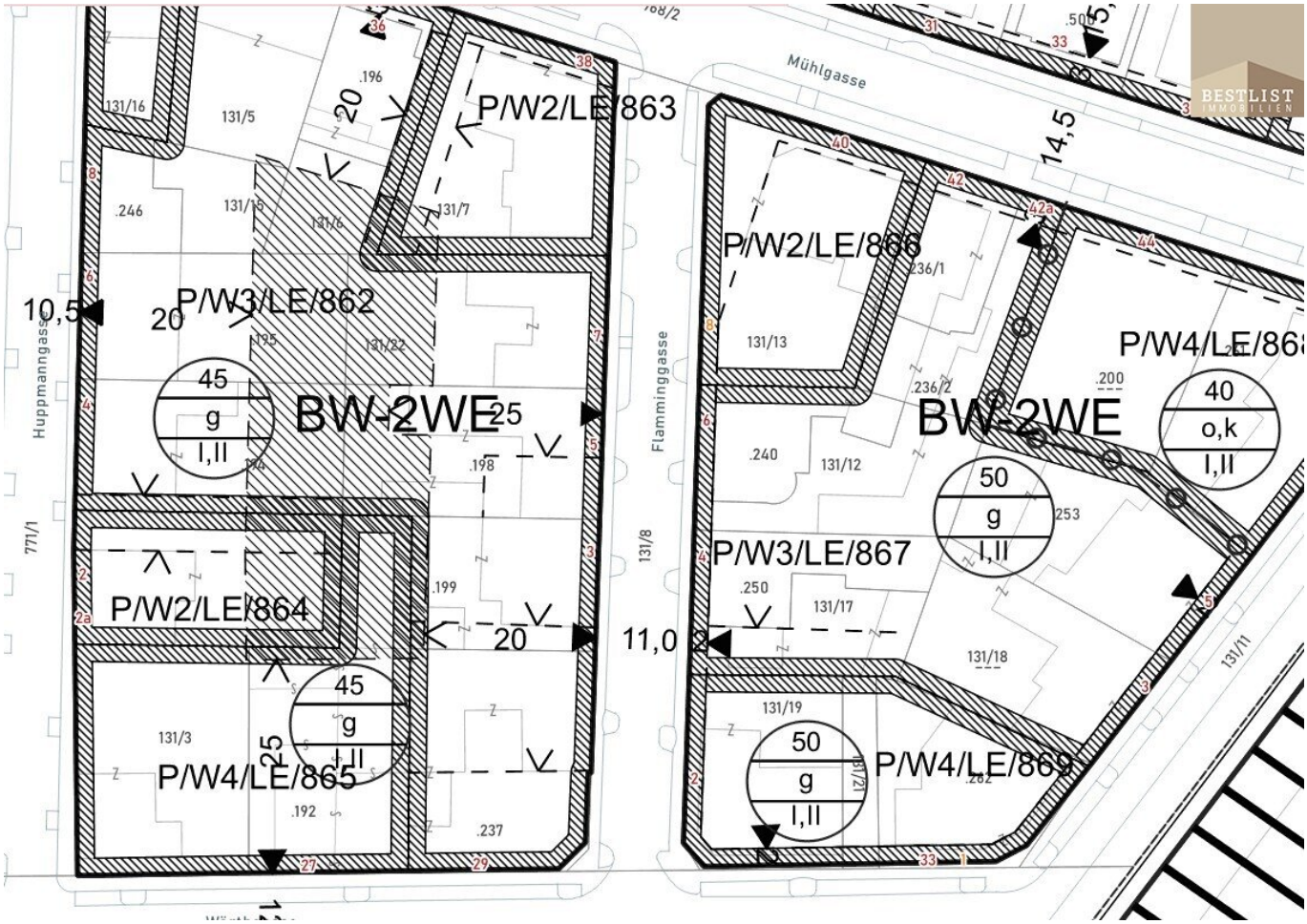


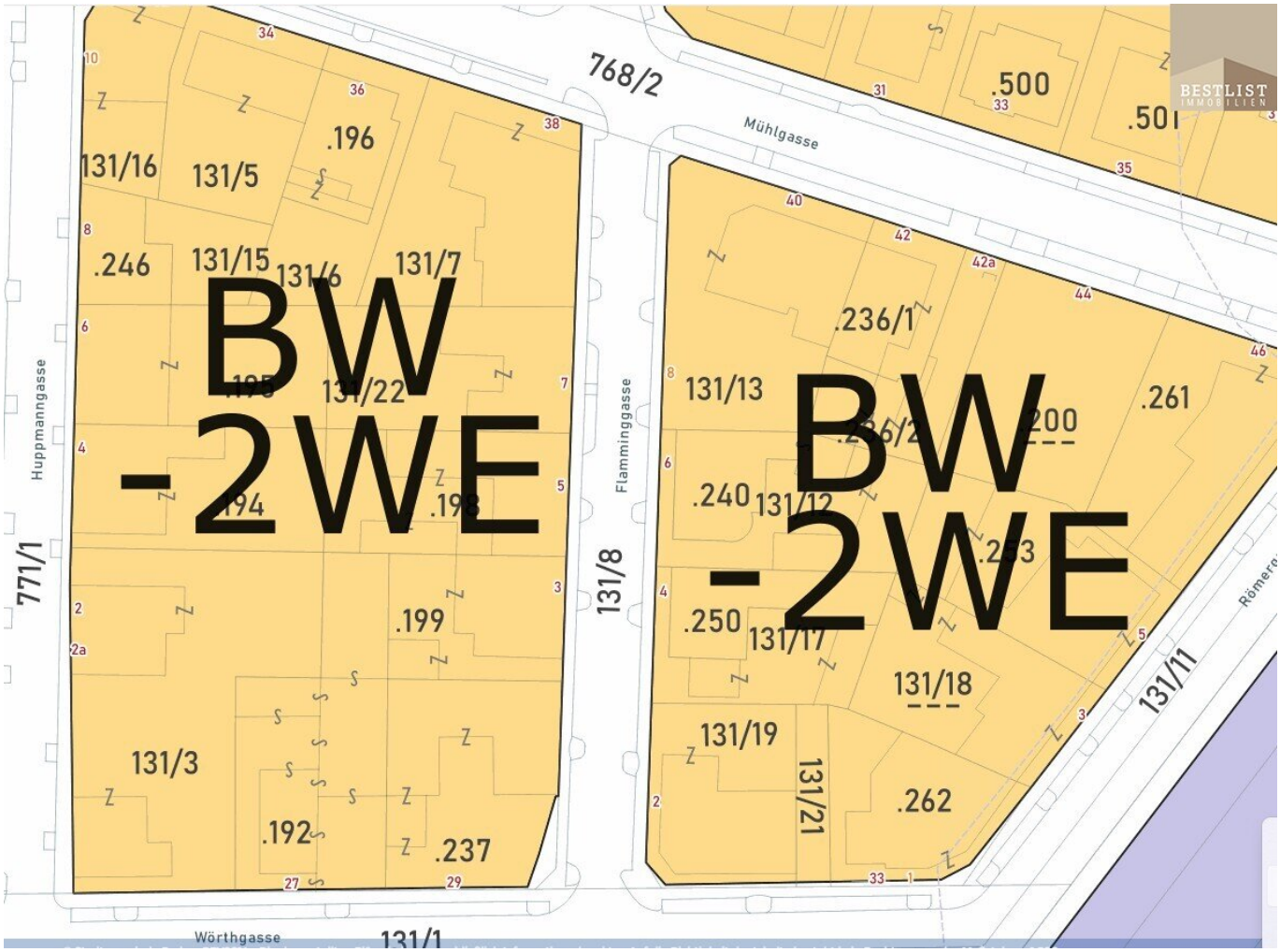
GRUNDRISS



STRASSENANSICHT


Ansicht.
Grundriss.
Frau Heydrich Wörthg 27
Keller
Zubau
alter Stall
Flamingg-Gasse
Schuppen
Speis
Küche
Cabinet
Zimmer
Hof
Garten
Flamingg a s s e
Schnitt A B
Dachboden
Schuppen
Dachstuhl
Ziegel
Keller
Stiege
Vorkeller
Weinkeller
Plan
über einen Zubau
im Hause Flamingg 5,
in Baden,
gehörig Frau Marie Koller.
Maßstab 1 cm = 1 m
Baden 24. 1. 906.


Mühlgasse
Huppmanngasse
Flamminggasse
P/W2/LE/863
P/W3/LE/862
P/W2/LE/866
P/W4/LE/868
P/W2/LE/864
P/W3/LE/867
P/W4/LE/865
P/W4/LE/869
BW-2WE
BW-2WE
45 g I,II
40 o,k I,II
50 g I,II
45 g I,II
50 g I,II
10,5
20
20
11,0
14,5
25
25
131/16
131/5
131/15
131/6
131/7
131/22
131/13
131/12
131/17
131/18
131/19
131/21
131/3
131/8
131/11
771/1
236/1
236/2
253
262
.196
.246
.195
.198
.199
.200
.240
.250
.192
.237


BW
-2WE
BW
-2WE
768/2
Mühlgasse
Huppmanngasse
Flamminggasse
Wörthgasse
771/1
131/8
131/1
131/16
131/5
.196
.246
131/15
131/6
131/7
131/22
.198
.199
131/3
.192
.237
.500
.501
.236/1
131/13
.261
.240
131/12
.250
131/17
131/18
131/19
131/21
.262
131/11

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein **außergewöhnliches Haus in Baden**, das durch seinen **besonderen Charme, liebevolle Landhausstil-Elemente und eine spürbar heimelige Atmosphäre** begeistert. Diese Immobilie ist kein Haus „von der Stange“, sondern ein Zuhause mit Charakter und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Das **Grundstück umfasst ca. 468 m²**, die gesamte **Wohnfläche beträgt rund 206 m²**. Die Liegenschaft bietet eine **flexible Nutzung** – sei es als großzügiges Einfamilienhaus, als **Haus mit zwei Wohneinheiten** oder für die Kombination von **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach**.

Die Eigentümerin nennt ihren Garten liebevoll "**das Gartenzimmer**" - genauso ist es auch in der Realität. Zudem beeindruckt mich, dass alle Räume lichtdurchflutet sind und es so viele Zugänge zum nahezu uneinsichtigen Garten gibt.

Flexible Nutzung – zwei Wohneinheiten möglich

Das Haus überzeugt durch seine **außergewöhnliche Flexibilität**. Es können **zwei getrennte Wohneinheiten** mit jeweils Küche und Bad genutzt werden. Alternativ eignet sich die Immobilie ideal für **Wohnen & Arbeiten**, Mehrgenerationenwohnen oder als großzügiges Familienheim. Die Möglichkeiten der Nutzung sind vielfältig und lassen sich individuell an die Bedürfnisse der neuen Eigentümer anpassen.

Haupt-Haustrakt – Wohnen mit Blick ins Grüne

Der hintere, zum Garten ausgerichtete Haustrakt wurde **um 1991 errichtet** und im Jahr **2004 durch einen beheizbaren Wintergarten erweitert**. Dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses.

Die **offene, weiße Küche im Landhausstil** fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Der angrenzende Wohnbereich besticht durch seine Gemütlichkeit und wird durch einen **Schwedenofen** zu einem besonders einladenden Ort – ideal für entspannte Abende. Der anschließende **Wintergarten** dient als lichtdurchflutetes Esszimmer und schafft eine wunderbare Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Im **Obergeschoss** befinden sich **zwei weitere Zimmer**, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zudem steht ein **großzügiges, hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad** mit Dusche, Badewanne und Waschtisch zur Verfügung.

Straßenseitiger Haustrakt – eigenständig oder ergänzend nutzbar

Der straßenseitige Haustrakt kann **als eigenständige Wohneinheit, Arbeitsbereich oder als Erweiterung des Hauptgebäudes** genutzt werden. Dieser Teil des Hauses besteht bereits seit **ca. 1906** und verleiht der Liegenschaft zusätzlichen historischen Charme. 1980 wurde dieser Hausteil erweitert. Der Gebäudetrakt ist **teilweise unterkellert**.

Hier stehen eine **gemütliche Küche mit Schwedenofen**, ein Essplatz, ein Wohnbereich, **zwei Zimmer** sowie ein Bad zur Verfügung. Besonders stimmungsvoll ist der **Rundbogen**, der Küche und Wohnbereich optisch voneinander trennt und gemeinsam mit dem Ofen eine sehr behagliche Wohnatmosphäre schafft.

Flächenaufteilung und ungefähres Errichtungsjahr

- Straßenseitiger Haustrakt (1906): ca. 54,8 m²
- Zubau Straßenseitiger Haustrakt (1980): ca. 20,81 m²
- Haupt-Haustrakt (1991): ca. 113,11 m²
- Wintergarten (2004): ca. 16,8 m²

Insgesamt verfügt die Liegenschaft über eine Wohnfläche von rund 206 m².

Außenbereich – eine grüne Wohlfühloase

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Der Garten wurde von Lederleitner angelegt und überzeugt durch seine hochwertige Gestaltung. Besonders hervorzuheben ist der edle Boden aus ägyptischem Sandstein, der dem Außenbereich eine exklusive Note verleiht.

Ein weiterer Blickfang ist der Brunnen, der dem Garten eine besondere Atmosphäre verleiht und den Charme dieser Liegenschaft unterstreicht. Ergänzt wird das Gartenangebot durch ein Sommerhaus – ein idealer Rückzugsort für Entspannung und Erholung im eigenen Zuhause.

Die Liegenschaft befindet sich in **attraktiver Zentrumslage von Baden**.

Dieses Haus in Baden ist eine **echte Rarität** – ideal für Menschen, die das **Besondere**, **Wärme**, **Charme** und **Flexibilität** suchen.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke 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 oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

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 <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap