

**Coming Soon - Wohnen mit Charme: Landhausstil mit 2 Wohneinheiten, Kamin und einem perfekt angelegtem Garten!**



**Objektnummer: 311017**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



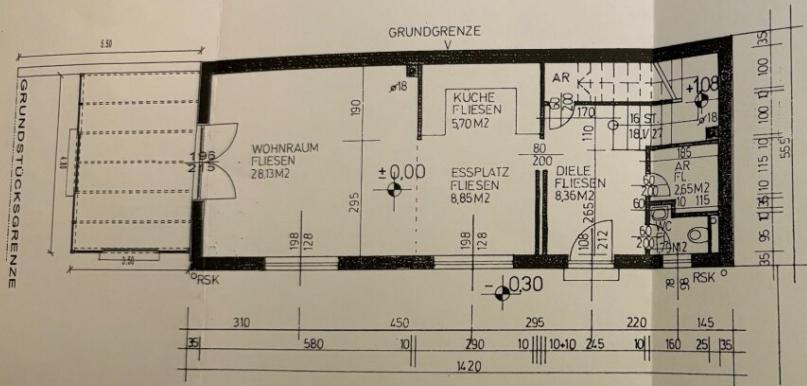
### Ulrike List

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

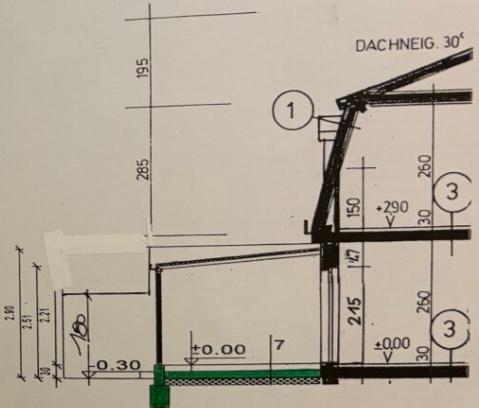
T +43 2252 25 28 28



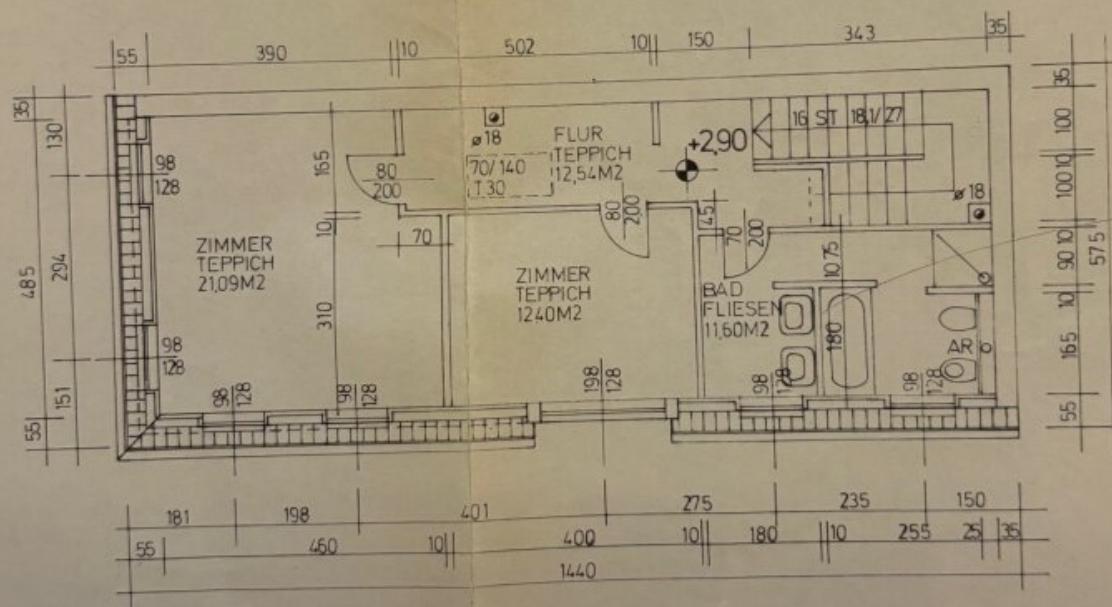




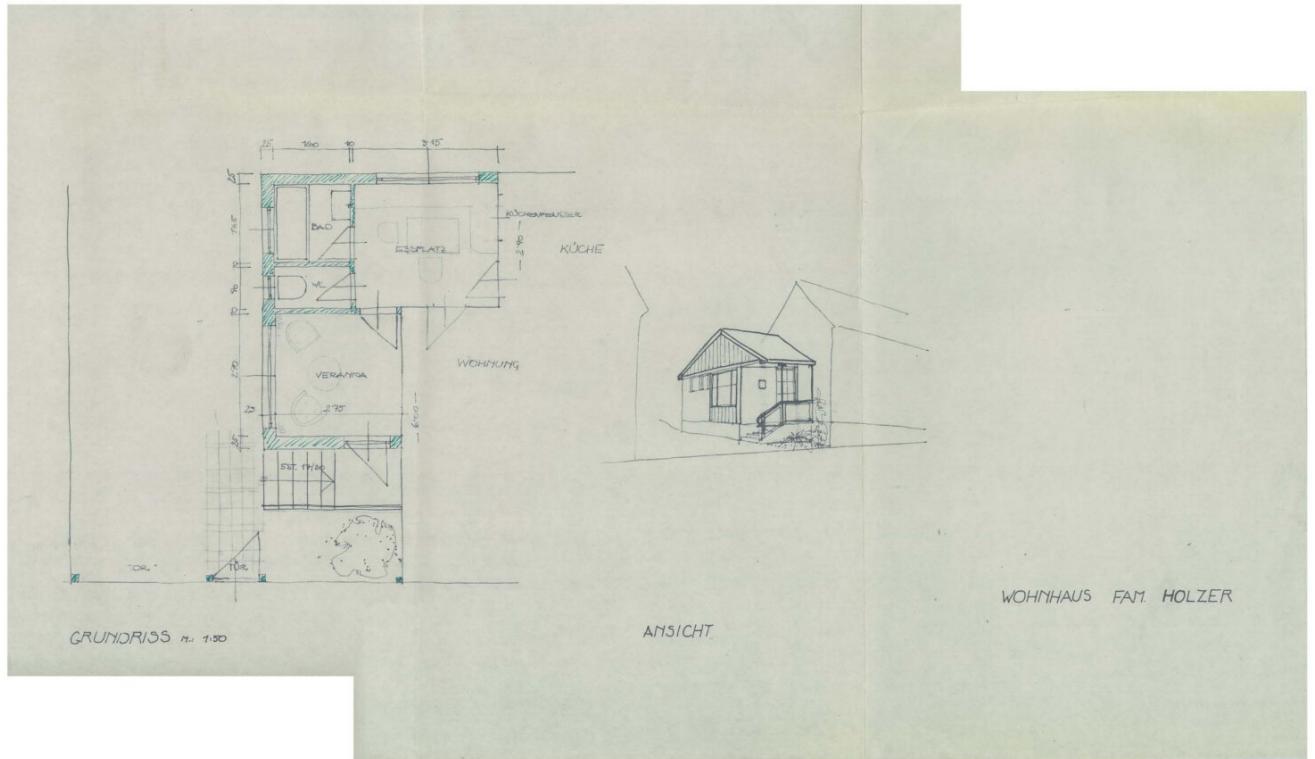
## ERDGESCHOSS

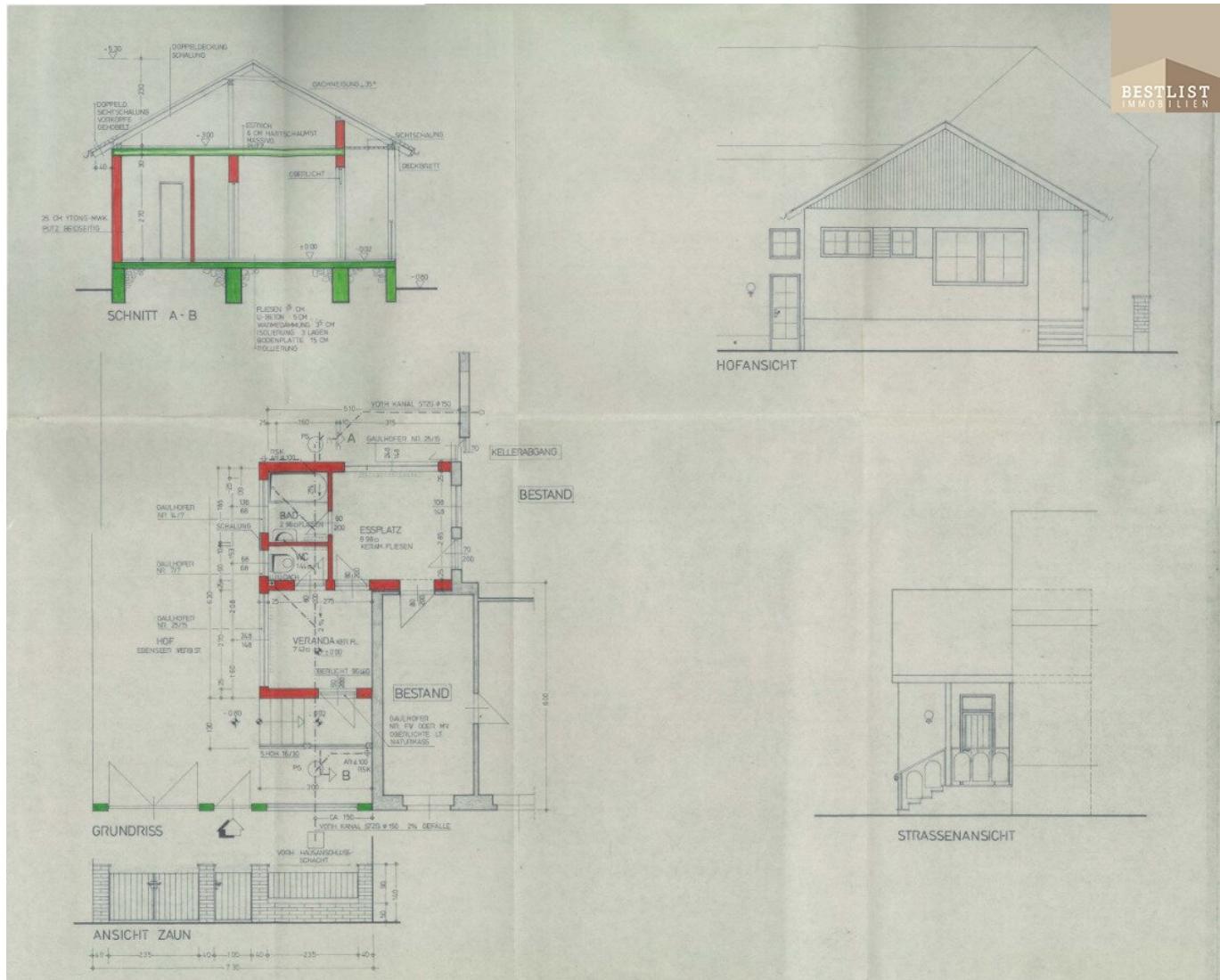


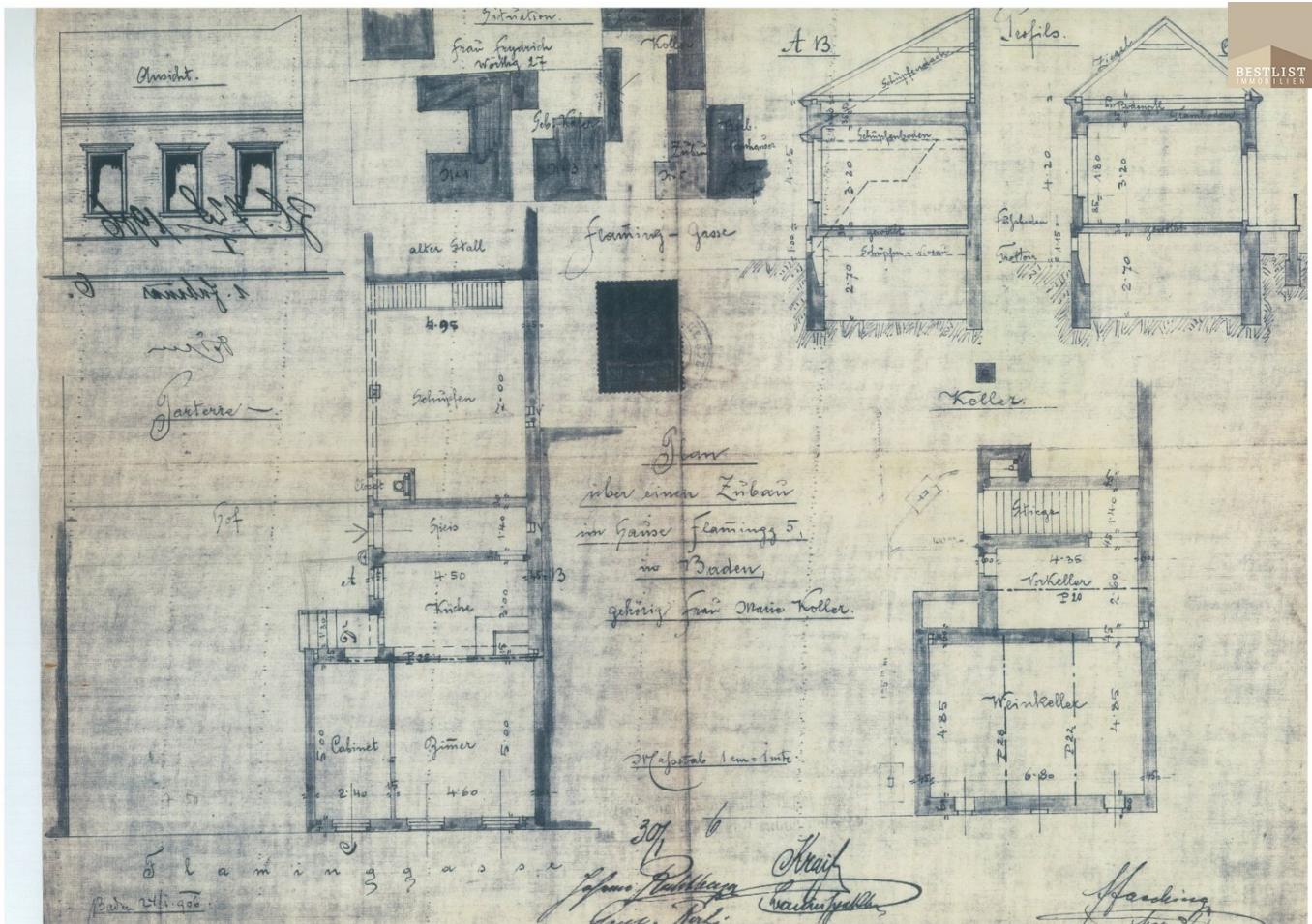
## SCHNITT



DACHGESCHOSS 57,63M<sup>2</sup>







# Objektbeschreibung

**Coming Soon!** - In Kürze folgen weitere Fotos dieser besonderen Liegenschaft. Lassen Sie sich jetzt auf die Vormerkliste setzen. Die Besichtigungen starten 2026.

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 m<sup>2</sup>**, die gesamte **Wohnfläche beträgt rund 206 m<sup>2</sup>**. 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**.

## 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 m<sup>2</sup>
- Zubau Straßenseitiger Haustrakt (1980): ca. 20,81 m<sup>2</sup>
- Haupt-Haustrakt (1991): ca. 113,11 m<sup>2</sup>
- Wintergarten (2004): ca. 16,8 m<sup>2</sup>

Insgesamt verfügt die Liegenschaft über eine Wohnfläche von rund 206 m<sup>2</sup>.

## **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 zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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