

**ZWISCHEN WALD UND WEITBLICK – ein Bungalow, der
auf Ihre Handschrift wartet!**



Einfamilienhaus Bezirk Baden

Objektnummer: 7939/2300162740

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2534 Maria Raisenmarkt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	5
Kaufpreis:	397.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792

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











Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
 Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.


Website






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

VIEL PLATZ - VIEL GARTEN - VIELE NEBENGEBÄUDE

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die das Potenzial erkennen und bereit sind, dem Haus neues Leben einzuhauchen. Der Garten sowie Teile des Hauses bedürfen einer liebevollen Pflege und Modernisierung, bieten jedoch eine hervorragende Basis für ein individuelles Wohnprojekt mit einzigartigem Charakter.

Dieses besondere Anwesen vereint historischen Charme mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet eine seltene Gelegenheit, ein Haus mit Charakter und Geschichte nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Auf einem rund **1.600 m² großen Grundstück** befindet sich das Wohnhaus mit einer **Wohnfläche von ca. 125 m²**. Die Immobilie verfügt über **5 Zimmer**, einen zentralen **Vorraum**, ein **Badezimmer mit Badewanne, Fenster, Bidet und Waschmaschinenanschluss**, ein separates **WC** sowie einen praktischen **Abstellraum**.

Vom Flur aus gelangen Sie auf den **großen Dachboden**, der teilweise noch ausgebaut werden kann und zusätzliches Wohnpotenzial bietet. Das **Wohnzimmer ermöglicht direkten Zugang zum Garten**, wodurch Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbunden werden.

Der Außenbereich überzeugt durch seine vielseitige Struktur:

- **Innenhof mit Lagerflächen**
- **Garage sowie ein Stadl im alten Schuppen** (ebenfalls mit Gartenzugang)
- **Zwei Gartenebenen:**
 - Erste Ebene direkt beim Haus
 - Zweite Ebene über eine Treppe erreichbar, mit Grünfläche, leichtem Hang und **wunderschönem Ausblick** sowie gewachsenem Baumbestand

Das Haus wurde laufend erweitert und instand gehalten. Wichtige Details:

- **Fenster (Firma Gaulhofer) mit Rollläden**, erneuert ca. 1990

- **Teilweise erneuertes Dach**, Schuppendach ca. 2012
- **Holzheizung**, Umstellung auf Pellets möglich
- **Warmwasseraufbereitung über Luftwärmepumpe**, im Winter zusätzlich über Heizung
- **Holzlager mit ca. 25 Raummeter Kapazität**
- **Elektrik laufend überprüft und angepasst (2,5 mm Verkabelung)**

Die technische Infrastruktur ist ebenfalls gegeben:

- **Glasfaseranschluss in der Straße**
- **Telefonleitung im Haus**
- **SAT-Anschlüsse in Küche, Wohnzimmer und zwei weiteren Zimmern**

Ein besonderes Highlight ist die **lange Geschichte der Liegenschaft**, die über 1.000 Jahre zurückreicht. Ursprünglich als Handwerksbetrieb (u. a. Hufschmiede, Sattlerei) genutzt, erzählt das Anwesen bis heute von seiner bewegten Vergangenheit.

Maria Raisenmarkt ist eine kleine Ortschaft in der Gemeinde Alland im Bezirk Baden, Niederösterreich. Sie liegt im Wienerwald, südwestlich von Wien, in ruhiger, naturnaher Umgebung mit hügeligem Gelände und viel Wald.

Die Infrastruktur ist ländlich geprägt. Lebensmittelgeschäfte, Schulen, Ärzte, befinden sich hauptsächlich im nahegelegenen Alland bzw. in den umliegenden Orten. Verkehrstechnisch ist die Region über die A21 (Wiener Außenring Autobahn) sowie Landesstraßen angebunden. Nach Wien fahren Sie rund 25 Minuten (Stadtgrenze)

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <5.500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <8.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap