Provisionsfrei Ein kleines Paradies in Baden – Ihr persönlicher Rückzugsort im Grünen



Objektnummer: 311072

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waltersdorfer Straße
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Nutzfläche:	203,00 m²
Kaufpreis:	59.400,00 €

Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 77 42 072

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


BESTLIST
IMMOBILIEN
KI bearbeitet



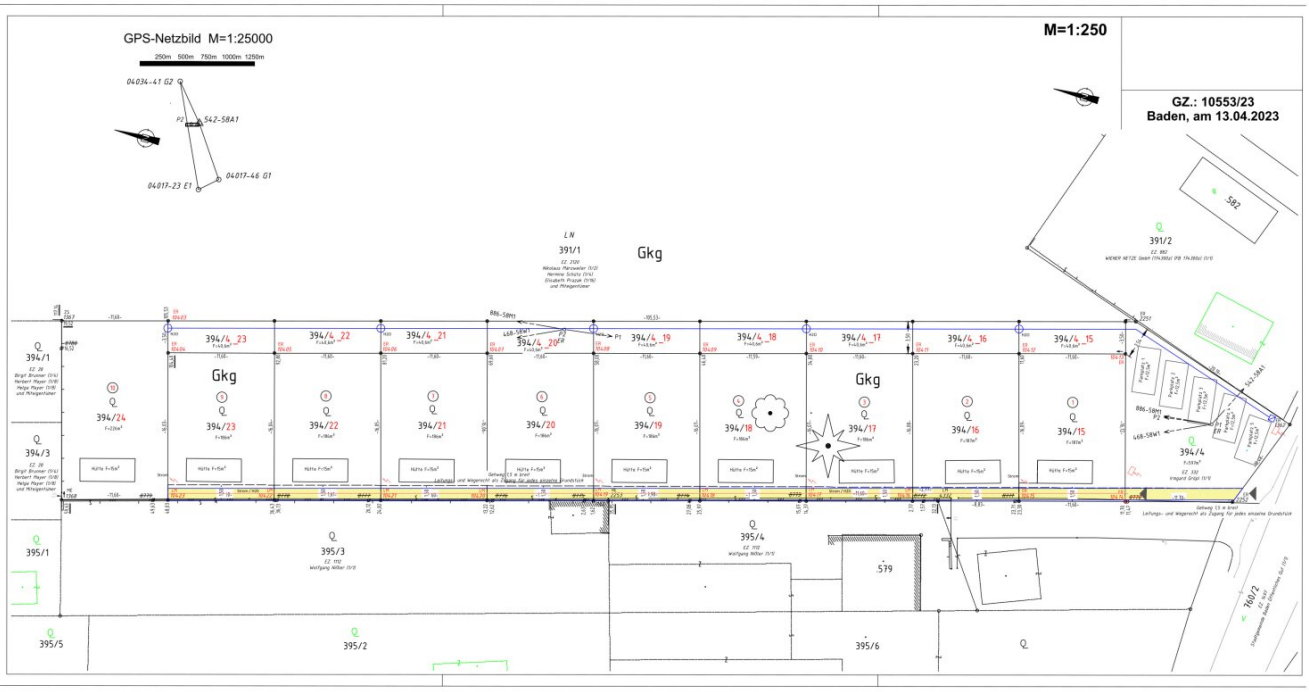









BESTLIST
IMMOBILIEN


GPS-Netzbild M=1:25000
250m 500m 750m 1000m 1250m
04034-41 G2
P2
542-58A1
04017-46 G1
04017-23 E1
M=1:250
GZ.: 10553/23
Baden, am 13.04.2023
LN
391/1
Gkg
391/2
394/1
394/3
394/24
394/4_23
394/4_22
394/4_21
394/4_20
394/4_19
394/4_18
394/4_17
394/4_16
394/4_15
394/23
394/22
394/21
394/20
394/19
394/18
394/17
394/16
394/15
394/4
395/1
395/3
395/4
395/5
395/2
395/6
579
592
760/2
886-58W1
468-58W1
P1
P3

Objektbeschreibung

? **Ein kleines Paradies in Baden – Ihr persönlicher Rückzugsort im Grünen** ?

In begehrter Lage von Baden, in der Waltersdorfer Straße, eröffnet sich Ihnen eine seltene provisionsfreie Gelegenheit: Ein liebevoll gelegenes Kleingartengrundstück, das sowohl Hobbygärtner als auch Familien begeistert.

Ob als eigener Gemüsegarten, Rückzugsort nach einem langen Arbeitstag oder als Ort für entspannte Stunden mit Ihren Liebsten – dieses Grundstück vereint Natur, Ruhe und Lebensqualität auf wunderbare Weise. Hier genießen Sie Ihre persönliche Auszeit vom Alltag, umgeben von frischem Grün und wohltuender Stille.

Gerade für Familien bietet dieses Grundstück einen besonderen Mehrwert: Kinder können hier unbeschwert im Garten spielen, die Natur mit allen Sinnen erleben, Fußball spielen oder einfach in der Erde graben und ihrer Fantasie freien Lauf lassen. Ein Ort, an dem sie wieder draußen sein dürfen – raus aus dem Alltag, weg vom Bildschirm und hinein in die Natur. ??

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Die Haltestelle der Badener Bahn befindet sich in unmittelbarer Nähe – so erreichen Sie Ihr kleines Paradies schnell und unkompliziert.

Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 203 m², wovon 17 m² für den Zugangsweg vorgesehen sind, welche man wieder abtreten muss. Somit steht Ihnen eine großzügige, optimal nutzbare Gartenfläche von 186 m² zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight: Für das Grundstück liegt bereits ein bewilligter Baubescheid für ein charmantes Kleingartenhäuschen mit 15 m² vor. Das hochwertige Gartenhaus der Firma Steiner (Modell G220, einsehbar unter steiner.shopping) kann optional erworben werden.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

? Grünfläche in Baden

? Trinkwasseranschluss direkt am Grundstück

? Stromanschluss vorhanden

? Komplett eingezäunt (Maschendraht) mit versperrbarer Eingangstüre

? Bewilligter Baubescheid für ein Gartenhäuschen (15 m²)

? Provisionsfreier Kauf für den Käufer

Dieses Grundstück ist mehr als nur ein Stück Land – es ist eine Investition in Lebensqualität, Erholung und Natur.

? **Baden bei Wien – Lebensqualität zwischen Natur und Kultur** ?

Die charmante Kurstadt Baden bei Wien zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Niederösterreich. Bekannt für ihre historische Altstadt, die prachtvollen Parks und die traditionsreiche Bäderkultur, verbindet Baden auf einzigartige Weise Erholung und urbanes Flair.

Eingebettet in die sanften Hügel des Wienerwaldes bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten – von Spaziergängen im Kurpark bis hin zu kulinarischen Genüssen in gemütlichen Heurigen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung nach Wien, wodurch Baden sowohl Ruhepol als auch idealer Ausgangspunkt für Pendler ist.

Ein Ort zum Durchatmen, Genießen und Ankommen. ?

Hinweis: Im Exposé dargestellte Visualisierungen bzw. Bilder können teilweise KI-generiert sein und dienen ausschließlich zur Inspiration möglicher Gestaltungsvarianten. Sämtliche baulichen Maßnahmen und Umsetzungen sind ausschließlich in Abstimmung mit den zuständigen Behörden bzw. dem Bauamt durchzuführen und bedürfen gegebenenfalls einer gesonderten Genehmigung.

Sichern Sie sich jetzt Ihr persönliches Stück Freiheit in Baden!

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

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

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 <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Polizei <1.750m
Post <750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.250m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap