

## **Seltene Gelegenheit: Gepflegter Bungalow mit außergewöhnlichem Außenbereich**



**Objektnummer: 311091**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weidengasse
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	64,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 164,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,63
Kaufpreis:	549.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Stift**

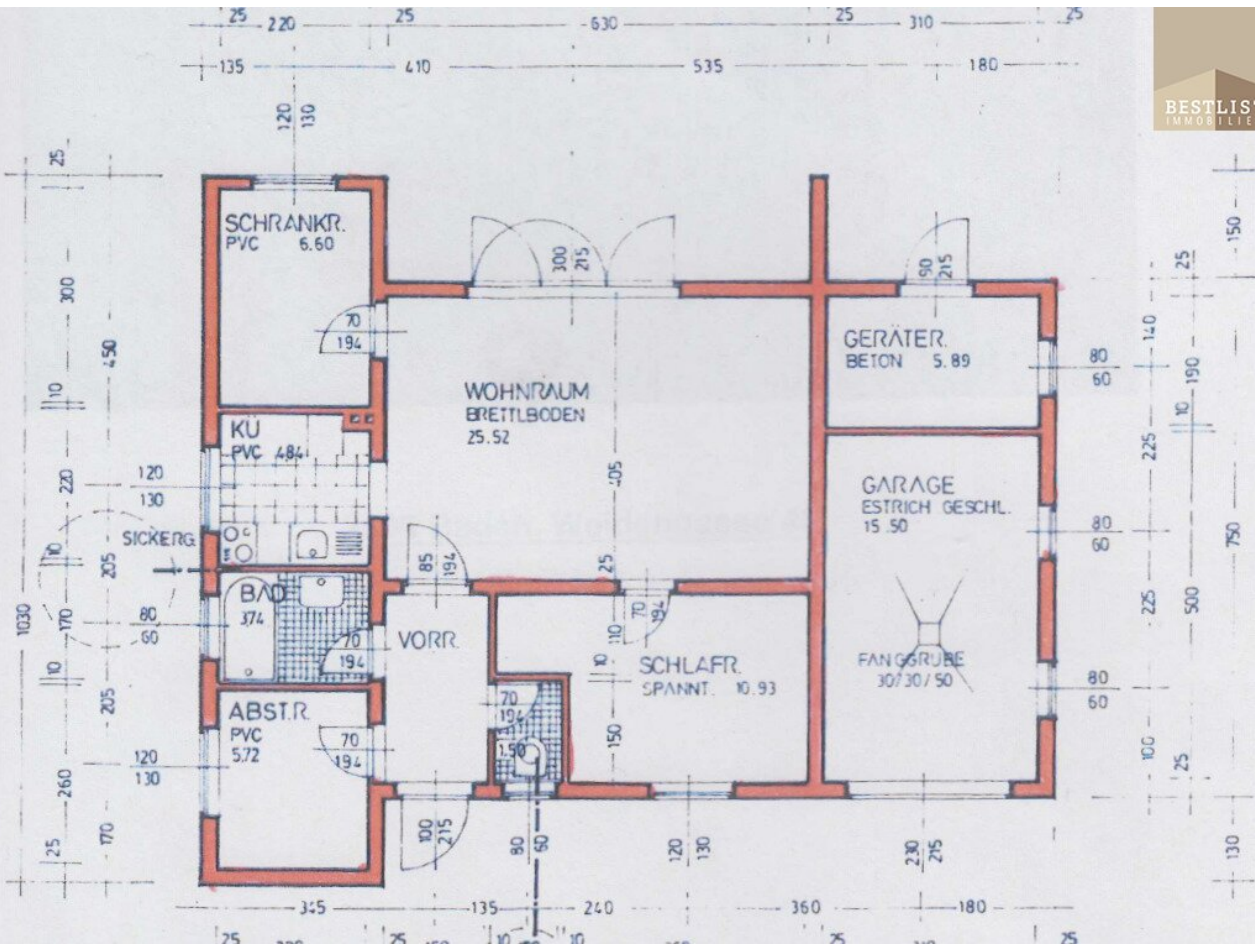
BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500 Baden











## Objektbeschreibung

Dieser Bungalow überzeugt durch eine klare Raumstruktur, ein **außergewöhnlich großzügiges Grundstück** und ein Wohngefühl, das sofort Vertrauen schafft.

Errichtet im **Jahr 1974** und laufend gepflegt, präsentiert sich die Liegenschaft in einem sehr guten Zustand und bietet gleichzeitig die seltene Möglichkeit, bestehende Qualität mit individuellen Zukunftsideen zu verbinden.

### Highlights

- **ca. 1.089 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- **beheizter Pool mit Gegenstromanlage**
- **Garage mit integriertem Geräteraum / Werkstätte**
- **zusätzlicher Stellplatz**
- **Terrasse mit Grillkamin**
- **separater Kräutergarten**
- **2 Gartenhütten**
- **eigener Brunnen**
- **automatische Bewässerungsanlage**
- **Dachboden mit zwei Räumen**

Bereits beim Betreten zeigt sich die durchdachte Struktur des Hauses. Das **Vorzimmer** bietet ausreichend Platz für **Garderobe** und **Stauraum**. Linker Hand befinden sich ein **Abstellraum** sowie das **Badezimmer mit Dusche**, rechter Hand das **separat angelegte WC**.

Das Zentrum der Liegenschaft bildet das **großzügige Wohnzimmer** mit **integriertem Essbereich**, das als verbindendes Element alle Räume erschließt. Von hier aus gelangen Sie in das **Schlafzimmer**, die **Küche** sowie in einen flexibel nutzbaren Raum, der sich ideal als **Homeoffice** oder **Gästezimmer** eignet.

Zusätzliche funktionale Qualität bietet die **Garage mit angeschlossenem Geräteraum bzw. Werkstatt**, die nicht nur praktischen Stauraum schafft, sondern auch Raum für **handwerkliche**

**Tätigkeiten oder individuelle Nutzungsideen** eröffnet. Vom Geräteraum aus gelangt man über einen Abgang in den **Technikraum**, in dem sowohl die **Pooltechnik untergebracht** ist als auch ausreichend Platz für die **Weinlagerung** zur Verfügung steht.

Darüber hinaus verfügt der **Bungalow über einen Dachboden**, der direkt vom Vorraum aus über eine **Klappleiter** erreichbar ist. Dieser gliedert sich in **zwei separate Räume** und bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare **Nutzfläche**.

Das Grundstück selbst stellt einen wesentlichen Mehrwert dar. Mit rund **1.089 m<sup>2</sup>** eröffnet sich hier ein Höchstmaß an Privatsphäre und Gestaltungsfreiheit. Der beheizte **Pool** mit **Gegenstromanlage** bietet sowohl Erholung als auch sportliche Nutzung, während die **sonnige Terrasse** mit **Grillkamin** einen idealen Rahmen für entspannte Abende schafft.

Zusätzlich punktet die Außenanlage durch einen **eigenen Brunnen**, der eine nachhaltige und kosteneffiziente Wasserversorgung ermöglicht, sowie durch eine **automatische Bewässerungsanlage**, die den Pflegeaufwand erheblich reduziert. Ein separater **Kräutergarten** unterstreicht den Anspruch an einen bewussten Lebensstil, während **zwei Gartenhütten** praktischen Stauraum bieten.

Besonders hervorzuheben ist das **außergewöhnliche Entwicklungspotenzial** dieser Liegenschaft. Das **großzügige Grundstück** eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft die ideale Grundlage für individuelle Gestaltungskonzepte.

## **Lage und Infrastruktur**

Die Liegenschaft befindet sich in der Haidhofsiedlung in Baden und überzeugt durch eine gewachsene Umgebung mit hoher Lebensqualität. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten** sowie **medizinische Versorgung** sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: Über die **A2** sowie **öffentliche Verkehrsmittel** gelangen Sie rasch nach **Wien** und in die umliegenden Regionen.

Die Nähe zur **Badener Innenstadt** sowie zum **Wienerwald** bietet zudem ein vielfältiges **Freizeit- und Erholungsangebot**.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese seltene Gelegenheit.**

**Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrücke 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 <1.000m  
Apotheke <3.250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.250m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m  
Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.500m  
Polizei <1.250m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Straßenbahn <3.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap