

Charmanter Bungalow mit Pool und großzügigem Grundstück in Baden



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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 164,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	629.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Stift

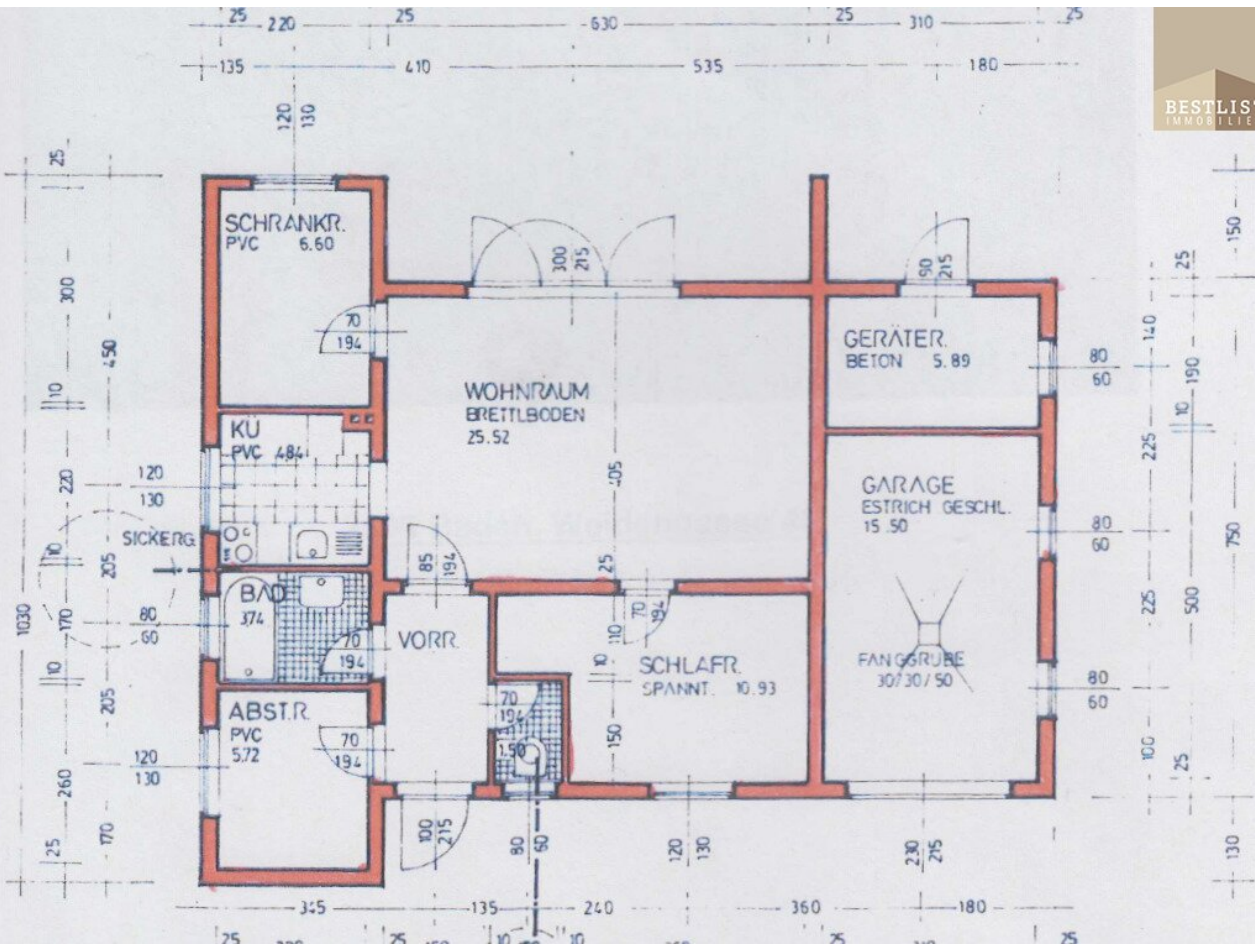
BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieser liebevoll gestaltete **Bungalow** in der Haidhofsiedlung in Baden. Er 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 m² 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 m²** 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.

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