

## **Draußen-Glück & Drinnen-Komfort: Ihr 5-Zimmer-Bungalow**



**Objektnummer: 1837/70**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	719.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Phillip Hrala**

ImmoRebellen GmbH  
Jägerstraße 12/19  
1200 Wien

T 06609251772  
H +43 660 9251772









IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN





IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN

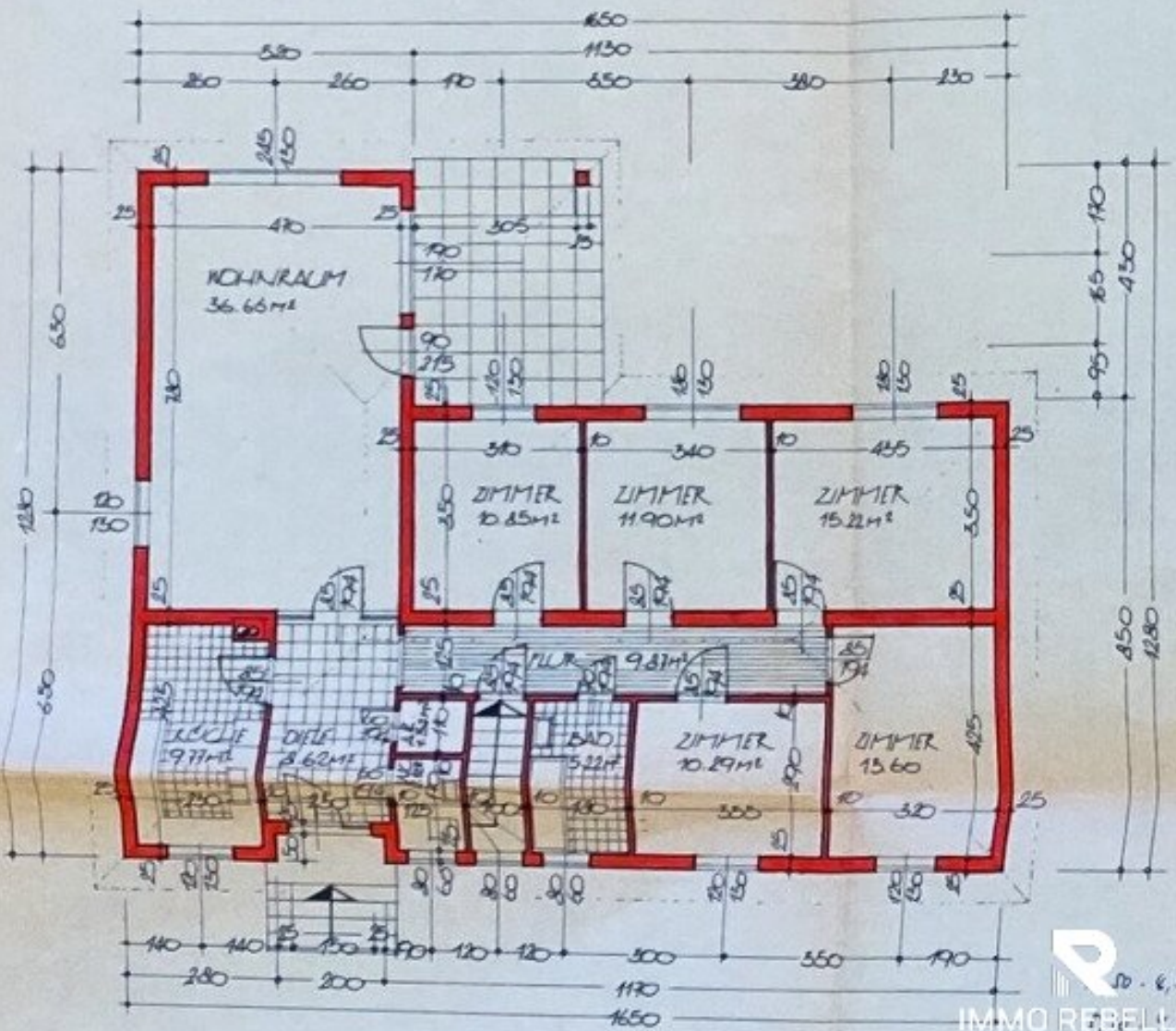




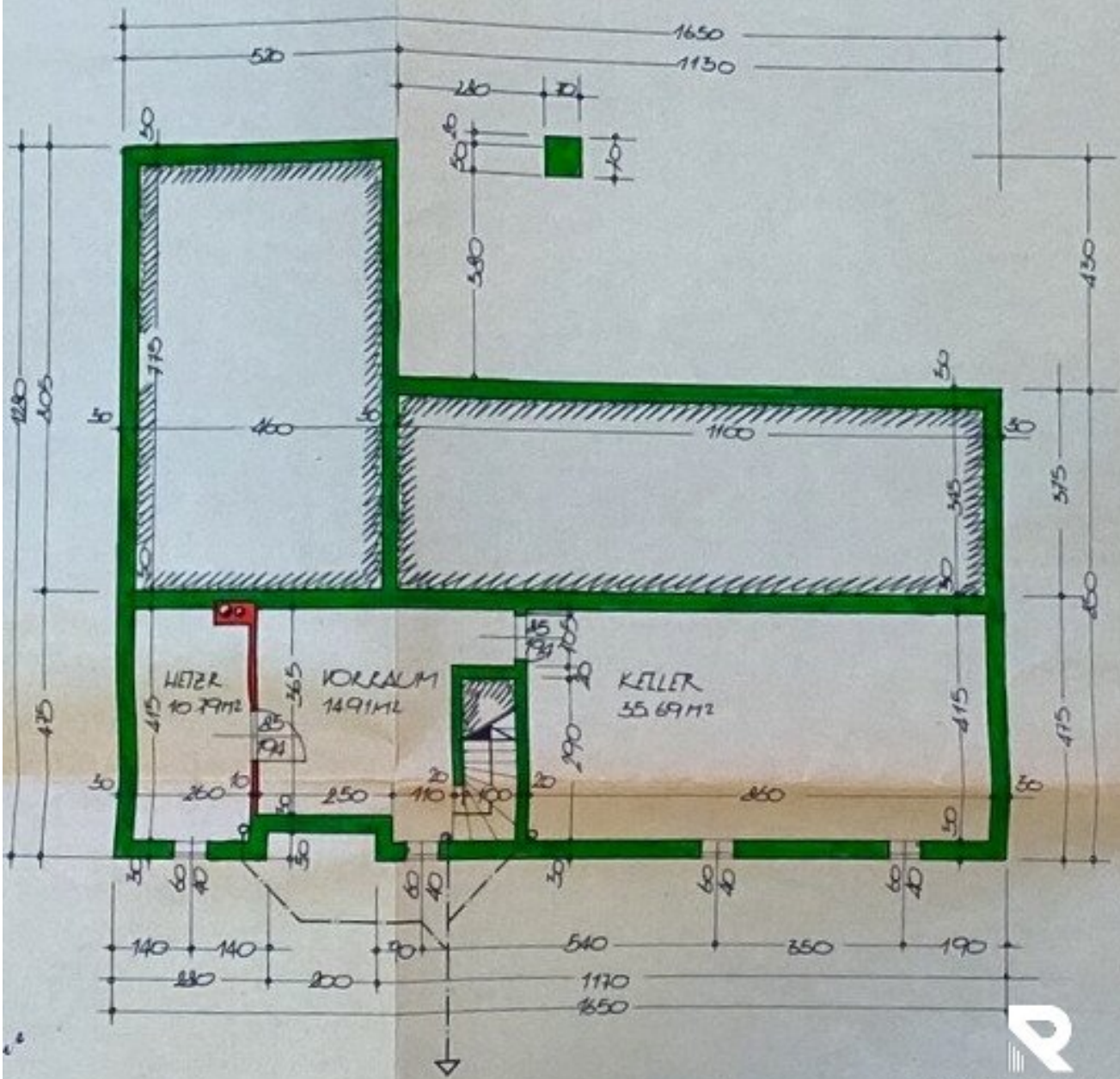




# ERDGESCHOSS



# KELLER





# Objektbeschreibung

## Stilvoller Bungalow mit 5 Zimmern, großem Garten & moderner Ausstattung – Wohnraum auf 1.221 m<sup>2</sup> Grund

Willkommen in diesem charmanten Bungalow, der 1973 in solider Ziegelmassivbauweise errichtet wurde und auf einem herrlichen, nach Südost ausgerichteten Grundstück liegt. Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und einen idyllischen Garten mit Altbaumbestand – ideal für Familien oder Paare, die Wohnkomfort auf einer Ebene zu schätzen wissen.

### Hinweis zur Darstellung:

Einige der im Inserat gezeigten Fotos wurden **digital gestaged**, um Ihnen einen besseren Eindruck der möglichen Raumgestaltung und Außenbereich-Nutzung zu vermitteln (z. B. Möblierung, Dekoration oder fiktiver Poolbereich). Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Visualisierung – das Haus wird **ohne Möblierung** verkauft.

### Raumaufteilung & Wohnkomfort

Der ursprüngliche 6-Zimmer-Grundriss wurde optimal angepasst: Heute bietet der Bungalow 5 gut geschnittene Zimmer, darunter ein vergrößertes Badezimmer und ein begehrter Kleiderschrank. Die Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> verteilt sich barrierefrei auf einer Ebene, ergänzt durch einen ca. 60 m<sup>2</sup> großen Keller.

Vom einladenden Eingangsbereich mit Gäste-WC und Abstellraum eröffnet sich der helle Wohn- und Essbereich (ca. 36 m<sup>2</sup>), mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und in den großen Garten. Die Küche ist separat, die Zimmer sind lichtdurchflutet und bieten viel Privatsphäre.

### Ausstattung & Besonderheiten

- Ziegelmassivbauweise mit 25 cm Hohlblock-Außenwänden
- Vollwärmeschutz & Fenstererneuerung (ca. 2010)
- Gaszentralheizung (Vaillant, 2001) – nächstes Service 2026
- Klimaanlage (Daikin, 2022) in allen Wohnräumen – kühlen & heizen per App
- Außenjalousien und LED-Deckenspots

- 50 m<sup>2</sup> Terrasse, teils überdacht
- Bewässerungsanlage & Gartenhütte
- Glasfaser-Internet & SAT-Anschluss

## Weitere Highlights

- Garage mit elektrischem Tor ( ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Vollkeller mit Waschküche & Stauraum
- Ruhige Wohnlage mit schneller Anbindung nach Wien
- Sofort bezugsfertig

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses stilvolle Haus persönlich zu präsentieren.

### Ihr Ansprechpartner:

Herr Phillip Hrala

0660 925 1772

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immobellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immobellen.service.immo/registrieren/de>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap