++NEU++ Exklusives Wohnen auf drei Ebenen in Baden – 5 Zimmer, Eigengarten! Moderne Doppelhaushälfte in zentraler Ruhelage



Objektnummer: 5409

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,97 m²
Nutzfläche:	118,97 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	66,67 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	629.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

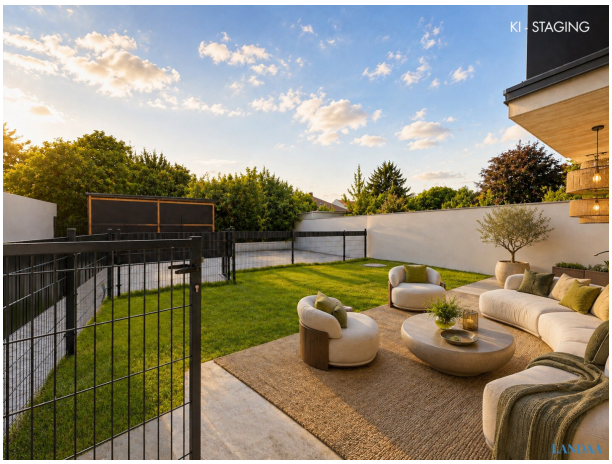
Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov


KI - STAGING
LANDAA


LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


LANDAA


KI - STAGING
LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

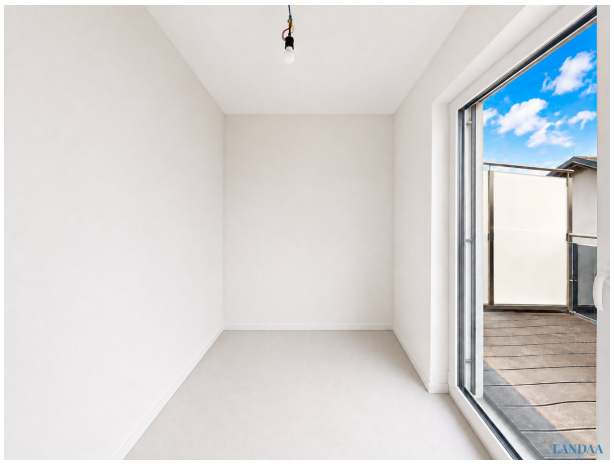

LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

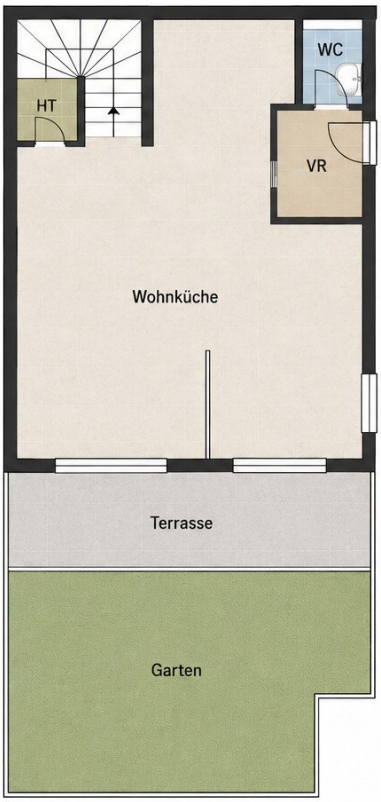

LANDAA


LANDAA

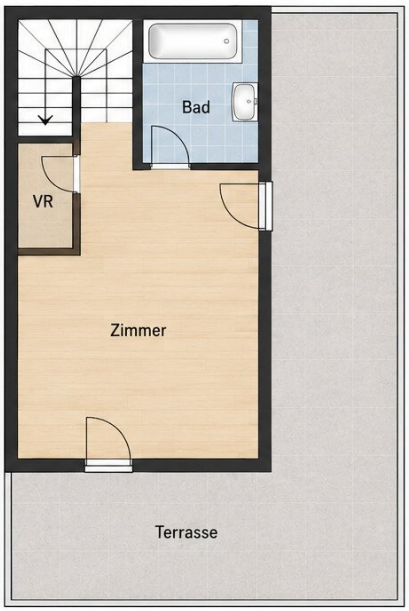

LANDAA



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

LANDAA

Objektbeschreibung

In einer angenehm zurückgezogenen und dennoch stadtnahen Wohngegend von Baden erwartet Sie diese neu errichtete Doppelhaushälfte mit durchdachtem Grundriss, zeitgemäßer Haustechnik und großzügigen Freiflächen.

Auf rund **119 m² Wohnnutzfläche**, verteilt auf drei Ebenen, bietet das Haus ausreichend Raum für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten.

Besonders attraktiv sind der **südlich ausgerichtete Eigengarten**, die Terrasse auf Gartenniveau, ein Balkon sowie die großzügige Dachterrasse im obersten Geschoss. Dadurch stehen auf jeder Wohnebene attraktive Außenbereiche zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich bereits in einem weit fortgeschrittenen Bauzustand und kann **belagsfertig** übernommen werden. Eine zeitnahe Übergabe ist möglich.

Die wichtigsten Eckdaten

- rund **119 m² Wohnnutzfläche**
- **5 Räume**, davon 4 als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
- **2 Bäder**
- **3 separate bzw. integrierte WCs**
- rund **4 m² Balkonfläche**
- insgesamt rund **33 m² Terrassenbereiche**
- rund **67 m² private Grünfläche**
- drei Wohnebenen

- südliche Gartenausrichtung

- belagsfertige Ausführung

Durchdachtes Raumkonzept auf drei Ebenen

Erdgeschoss

Das Eingangsniveau bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Hier befindet sich ein offen gestalteter Wohnbereich mit Koch- und Esszone sowie direktem Zugang zur Terrasse und zum eigenen Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Eingangsbereich und ein Gäste-WC.

Die großflächige Schiebeverglasung schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum und sorgt gleichzeitig für viel Tageslicht.

Obergeschoss

Eine Etage darüber befinden sich **drei gut geschnittene Zimmer**, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume verwendet werden können.

Zusätzlich stehen hier ein Badezimmer mit WC sowie ein Balkon zur Verfügung.

Dachgeschoss

Die oberste Ebene bietet einen besonders privaten Rückzugsbereich. Neben einem weiteren Schlafzimmer befindet sich hier ein zweites Badezimmer inklusive WC und Fenster.

Das Highlight dieser Etage ist die großzügige **Dachterrasse**, die zusätzlichen Freiraum über den Dächern schafft und sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Zeitgemäße Bau- und Haustechnik

Bei der Errichtung wurde Wert auf langlebige Materialien, Energieeffizienz und modernen Wohnkomfort gelegt.

Zur Ausführung gehören unter anderem:

- Vorbereitung für eine spätere Kühlung im Erd- und Dachgeschoss

- motorisierte außenliegende Beschattungselemente
- massiv gemauerte Konstruktion
- hochwertige thermische Gebäudehülle
- behagliche Wärmeabgabe über den Fußboden
- energieeffiziente Wärmepumpentechnik auf Luftbasis
- Fensterkonstruktionen aus Kunststoff und Aluminium mit dreifacher Isolierverglasung
- großformatiges Schiebeelement vom Wohnraum in Richtung Garten
- elektrisch steuerbares Oberlicht über dem Stiegenbereich
- transparente Absturzsicherung aus Glas im Bereich der Dachterrasse
- pflegeleichter WPC-Belag auf der oberen Terrasse
- vorbereitete bzw. betonierte Garten-Terrassenfläche
- fertig angelegte Rasenfläche
- eingefriedeter Privatbereich mit versperrbarem Gartenzugang

Wohnen mit eigenem Außenbereich

Der nach Süden orientierte Garten erweitert den Wohnbereich in den warmen Monaten um einen privaten Platz im Freien. Ob Frühstück auf der Terrasse, Spielen im Garten oder ein entspannter Abend mit Familie und Freunden – die unterschiedlichen Freiflächen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Mit Balkon, Gartenterrasse und Dachterrasse verfügt das Haus über außergewöhnlich viel privaten Außenraum.

Stellplatz

Ein eigener **PKW-Abstellplatz** kann zusätzlich um **€ 15.000,-** erworben werden.

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 <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap