

**Charmantes Haus aus der Jahrhundertwende - 142 m²
Haupthaus | 93 m² Nebengebäude**



Objektnummer: 8230/265

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2524 Teesdorf
Baujahr:	1924
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	141,66 m²
Nutzfläche:	285,00 m²
Lagerfläche:	94,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Keller:	49,22 m²
Kaufpreis:	387.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen











Objektbeschreibung

1. Beschreibung

[360° Rundgang - HIER KLICKEN](#)

Dieses charaktervolle Anwesen in absoluter Ruhelage von Teesdorf ist ein Projekt mit Herz – ein Objekt, das von außen bereits seinen Charme versprüht und innen nur noch den letzten Feinschliff benötigt. Es bietet die seltene Möglichkeit, historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnen nach eigenen Vorstellungen zu verbinden.

Das Haus liegt leicht versetzt von der Straße, mit rund einem Meter Abstand zum Gehsteig und einem kleinen Vorgarten. Daneben befindet sich eine Einfahrt mit gutem Platz für ein bis zwei Autos – nach Entfernen des Buschbewuchses sogar für mehr. Im Vorgarten lädt zudem eine kleine Veranda mit überdachter Sitzecke zum Verweilen ein.

Auf der rechten Seite steht das Haupthaus mit rund 142 m² Wohnfläche über drei Ebenen (Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss). Der bestehende Grundriss bietet interessante Möglichkeiten für eine zeitgemäße Neugestaltung nach den eigenen Wünschen.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist die ehemalige Tischlerei aus der Jahrhundertwende. Mit rund 94 m² eröffnet sie außergewöhnlich viel Raum für Werkstatt, Atelier, Hobby, Lager oder andere individuelle Nutzungsideen. Die Außenhülle ist wunderschön erhalten und verleiht dem Garten ein herrliches Flair.

Ein weiteres Highlight ist der Garten: Durch eine Stützmauer entsteht ein oberer und ein unterer Bereich, dazu viele angelegte Büsche – ein verspielter, grüner Rückzugsort. Die Stützmauer schafft ideale Voraussetzungen, um einen Pool ebenerdig zum oberen Gartenteil anzulegen. Kurzum: Aus diesem Garten lässt sich sehr viel machen.

2. Zustand

Das Haupthaus stammt aus dem Baujahr 1924 und ist in solider Massivbauweise (Ziegel) errichtet. Entscheidende Sanierungsschritte an der Gebäudehülle sind bereits erfolgt: Rund um 2005/2010 wurden Dach und Fassade saniert – das Haus verfügt somit über eine gedämmte Fassade (Vollwärmeschutz) und eine neue Dacheindeckung. Ebenso wurden Heizkörper und Innenverputz erneuert. Beheizt wird über eine relativ neuwertige Gasheizung (Vaillant) mit Zentralheizung. Die Fenster sind hingegen erneuerungsbedürftig und im Zuge der Modernisierung zu berücksichtigen.

Damit ist ein wesentlicher Teil der „teuren Hülle“ bereits gemacht – im Inneren benötigt das Haus im Wesentlichen noch einen zeitgemäßen Feinschliff. Mit etwas Liebe wird dieses Haus

wieder wunderschön und bietet die seltene Möglichkeit, historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort nach eigenen Vorstellungen zu verbinden.

Wichtiger Hinweis zur aktuellen Nutzung: Das Obergeschoss (rund 57 m²) ist derzeit noch bis Dezember 2026 befristet vermietet (für € 385,-/Monat) und steht anschließend grundsätzlich zur Eigennutzung zur Verfügung. Erdgeschoss und Keller sind frei und sofort beziehbar.

Das Objekt ist vollerschlossen. Gerne unterstützen wir Sie bei der Einschätzung der Adaptierungs-/Umbaukosten und stellen den Kontakt zu erfahrenen Professionisten her.

3. Lage

Teesdorf ist eine charmante Marktgemeinde im Bezirk Baden, gelegen im Steinfeld inmitten von Weingärten und Feldern am südlichen Rand des Wienerwaldes. Durchflossen von der Triesting, ist der Weinbau-Ort für seine ausgezeichneten Weingüter und Heurigen bekannt und ein beliebter Wohnort für Groß und Klein.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet und großteils fußläufig erreichbar: Teesdorf verfügt über Kindergarten, Volksschule und Mittelschule, Arzt, Apotheke und Nahversorger; Supermarkt, Bäckerei und Bank liegen in unmittelbarer Nähe. Auch eine Bushaltestelle sowie ein Bahnhof befinden sich in der Nähe.

Verkehrstechnisch ist der Standort hervorragend angebunden: Der Anschluss an die Süd Autobahn A2 ist in wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Auto gelangt man in rund 10 Minuten in die Kurstadt Baden, in etwa 20 Minuten nach Wiener Neustadt und in rund 30 Minuten nach Wien – ideal für Pendler, die Natur und Stadtnähe verbinden möchten.

Diese Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage, sehr guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit macht Teesdorf zu einem gefragten und lebenswerten Wohnstandort.

4. Rechtliches

Energieausweis wird gerade erstellt! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße

Besichtigungen sind absolut kostenlos.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.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.

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 <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <6.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap