Einfamilienhaus mit Pool, Sauna & Wohnkeller auf Eigengrund in Toplage von Baden bei Wien



Objektnummer: 5626

Eine Immobilie von immobilienquartier IQ OG

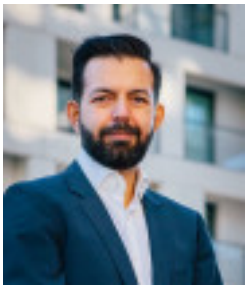
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1970
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,41 m²
Nutzfläche:	250,27 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	671,00 m²
Keller:	76,09 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Betriebskosten:	125,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

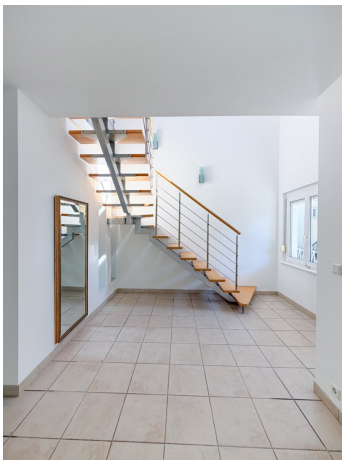


Ömer Uyar

Immobilienquartier













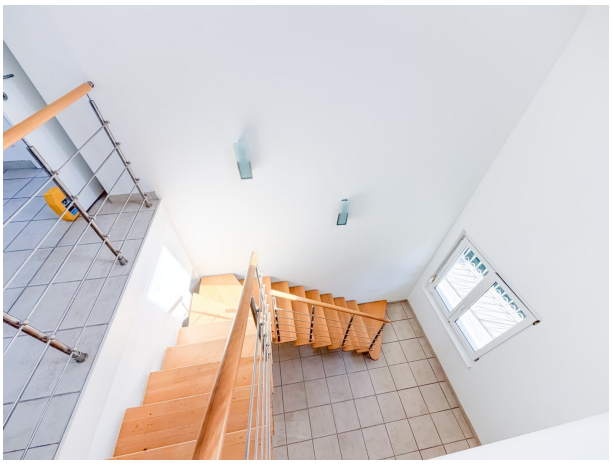


















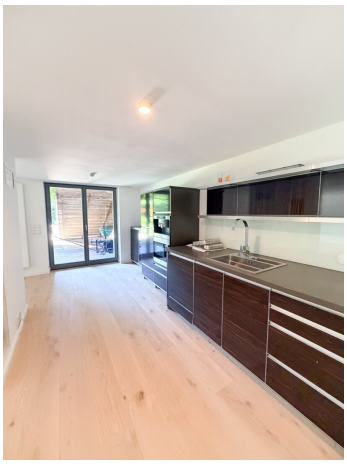




















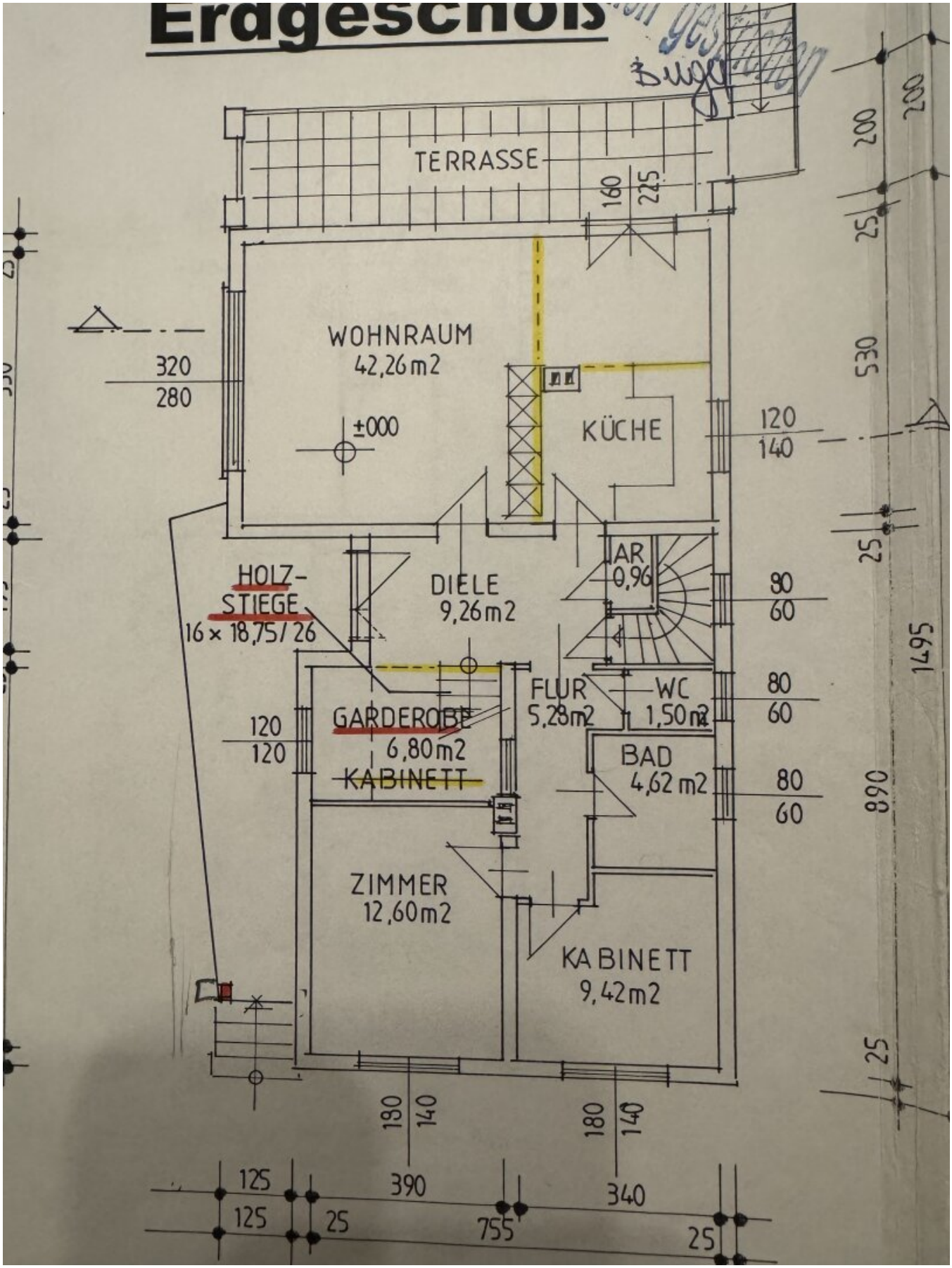




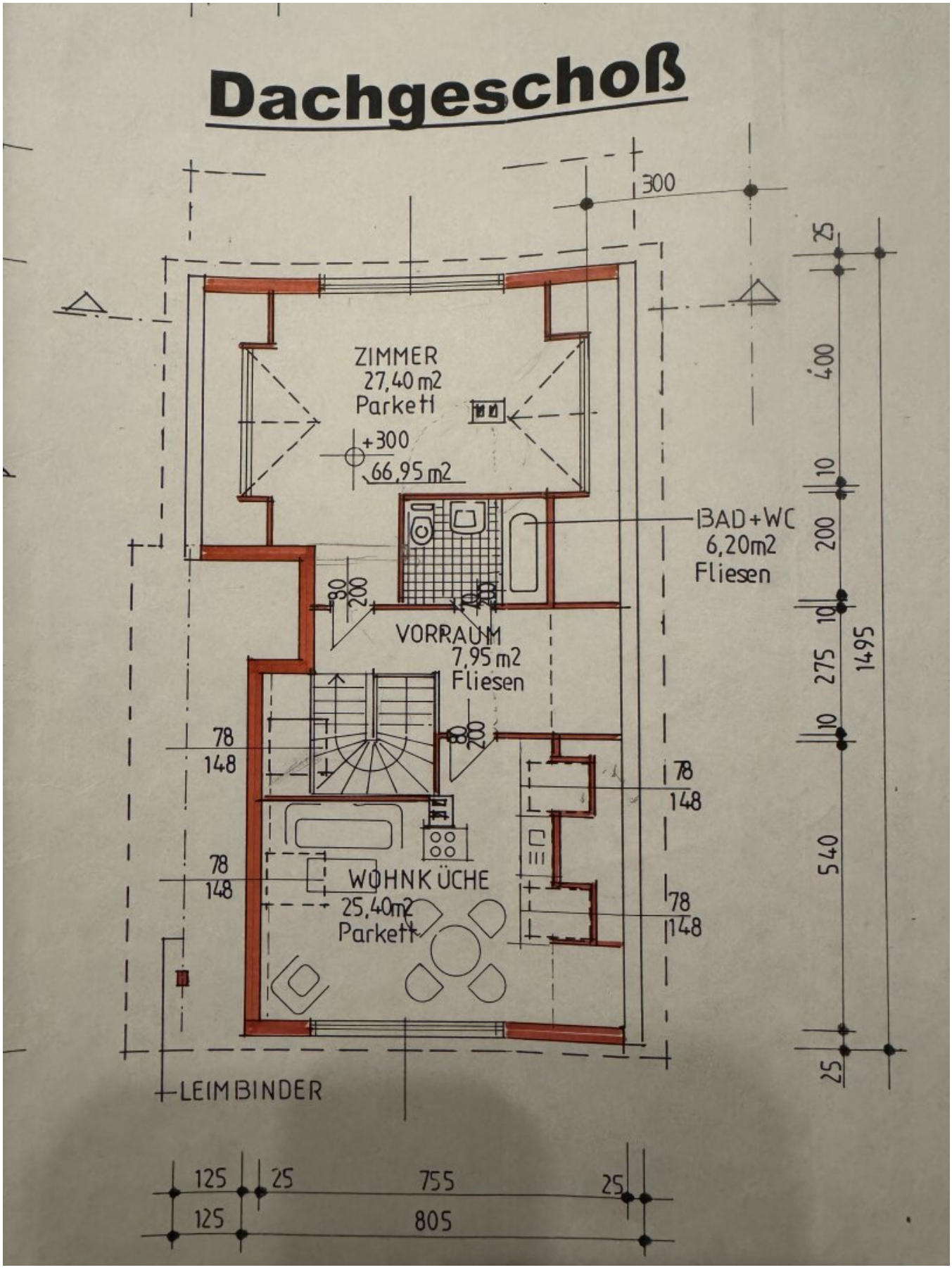


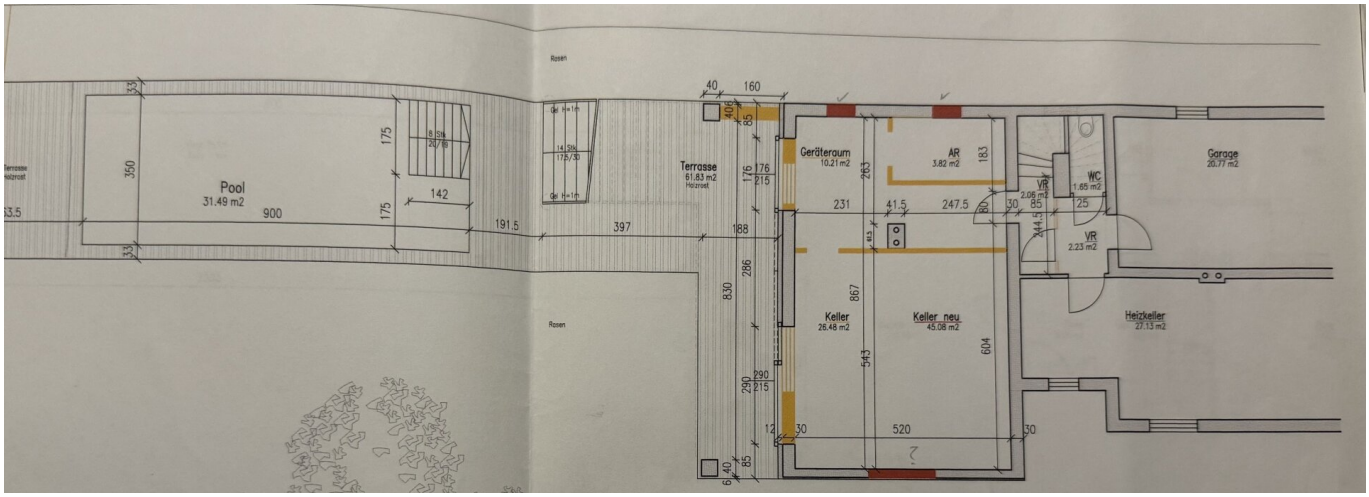





Erdgeschoss
TERRASSE
160
225
WOHNRAUM
42,26 m2
±000
320
280
KÜCHE
120
140
AR
0,96
HOLZ-
STIEGE
16 × 18,75/26
DIELE
9,26 m2
80
60
FLUR
5,28 m2
WC
1,50 m2
120
120
GARDEROBE
6,80 m2
KABINETT
BAD
4,62 m2
ZIMMER
12,60 m2
KABINETT
9,42 m2
180
140
180
140
125
125
390
25
755
340
25
200
200
25
530
25
1495
890
25

Dachgeschoß




Rasen
Pool
31.49 m2
Terrasse
61.83 m2
Holzrost
Geräteraum
10.21 m2
AR
3.82 m2
WC
1.65 m2
VR
2.06 m2
VR
2.23 m2
Garage
26.77 m2
Keller
26.48 m2
Keller neu
45.08 m2
Heizkeller
27.13 m2
Rasen
14 Stk
17.5/30
8 Stk
20/16
Gef. H=14
Gef. H=14
900
142
191.5
397
231
41.5
247.5
520
30
12
6
40
160
85
215
188
286
830
867
543
604
263
183
175
350
33
53.5
344.5
25

Objektbeschreibung

847 m² Grundstück | 250,27 m² Nutzfläche | 671 m² Gartenfläche | Garage | Pool | Sauna

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Baden bei Wien gelangt dieses außergewöhnliche **Einfamilienhaus auf Eigengrund** zum Verkauf. Die Liegenschaft vereint eine gewachsene Wohnsubstanz mit modernem Wohnkomfort und wurde zuletzt **2026 im Zuge einer umfassenden und aufwendigen Generalsanierung nach einem Brandschaden hochwertig erneuert**.

Das ursprünglich im Jahr **1970** errichtete Haus wurde laufend erweitert und modernisiert. Bereits im Jahr **2000** erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses. Im Jahr **2007** wurde der Keller umfassend zu einem attraktiven **Wohnkeller mit direktem Zugang zu einer Terrasse** umgestaltet. Gleichzeitig entstand der großzügig angelegte Gartenbereich, der mit **Pool und Sauna** ein besonderes Maß an Wohn- und Lebensqualität bietet.

Die jüngste **umfassende Sanierung im Jahr 2026** verleiht der Immobilie heute ein modernes und zeitgemäßes Erscheinungsbild. Mit viel Aufwand und Augenmerk auf Qualität wurde das Haus modernisiert und präsentiert sich nun in einem **ansprechend hochwertigen Zustand**.

Diese **familienfreundliche Immobilie** bietet auf **drei Ebenen** eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz zum Leben und Entspannen – ideal für Familien, Ruhesuchende und Stadtflüchtige, die gleichzeitig **Zentrumsnähe** schätzen.

Die Highlights im Überblick:

- **847 m² Grundstück** in absoluter Ruhelage
- **250,27 m² Nutzfläche** auf drei Etagen
- **Uneinsehbarer Garten mit 671 m²**, Pool & Sauna
- **Hochwertiger Wohnkeller mit Kamin und Terrasse**
- **Massivbauweise** mit Parkett- und Fliesenböden
- **Garage mit 20,77 m²**
- Gaszentralheizung und zusätzlicher **Festbrennstoffofen**

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (86,46 m²):

- Großzügiger Eingangsbereich
- Helle, offene **Wohnküche (42,26 m²)** mit Zugang zu Terrasse und Garten
- **Schlafzimmer (12,6 m²)**
- **Arbeitszimmer (ca. 10 m²)**
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Obergeschoss (66,95 m²):

- Zwei großzügige Schlafzimmer
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne & WC

Kellergeschoss inkl. Garage (96,86 m²):

- **Wohnraum mit 45,08 m²**, Kamin und Gartenzugang
- Heizraum mit integrierter Waschküche (27,13 m²)
- Garage (20,77 m²)
- Separates WC

Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Gasse im Herzen von Baden, nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar – ob Supermarkt, Apotheke, Bäckerei, Bank oder Post. Die **Badener Fußgängerzone** bietet darüber hinaus ein breites Einkaufs- und Gastronomieangebot mit urbanem Flair. Die Lage vereint **höchste Lebensqualität** mit ausgezeichneter Anbindung an **Wien** und das **Umland**:

- Bahnhof Baden in ca. **7 Minuten** erreichbar

- **Badner Bahn**: Direktverbindung bis **Wien Oper**
- **Südbahnanschluss**: Rasch nach Wien & Wiener Neustadt
- **A2 Südautobahn** in wenigen Minuten mit dem Auto
- **Stadtgrenze Wien** in ca. 30 Minuten, **Flughafen Schwechat** ca. 35 Minuten

Kaufpreis & Kosten:

? **Kaufpreis:** € 1.299.000,-

? **Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder einen **unverbindlichen Besichtigungstermin** freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

? **0699 / 17 1059 18**

? uyar@immobilienquartier.at

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <2.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap