

**Ihr neues Zuhause im Rosental – großzügiges Wohnen mit
vielseitigen Möglichkeiten**



REMAX

Objektnummer: 2699/1843

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	276,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 91,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	595.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eldin Cankovic

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

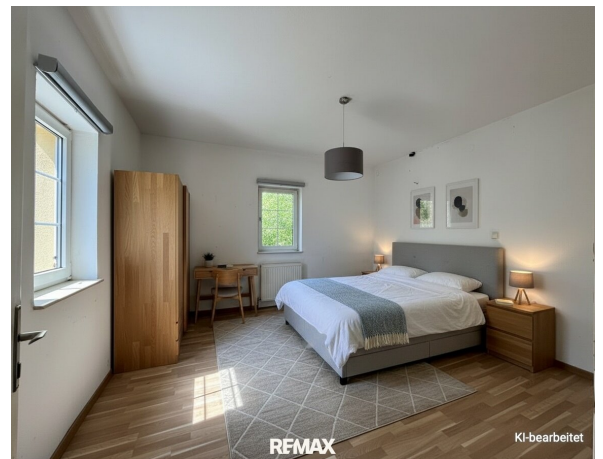
H 0667 77 99 556

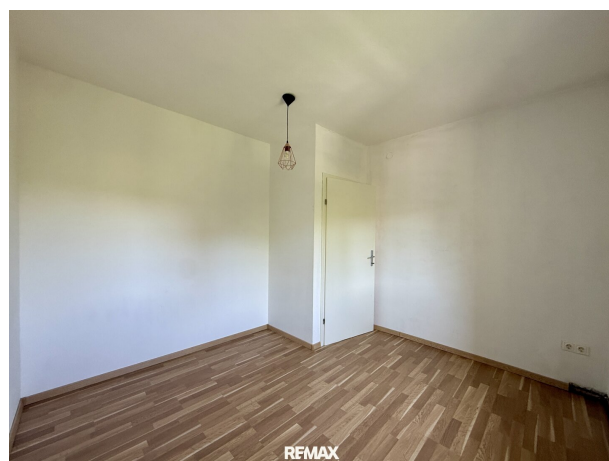
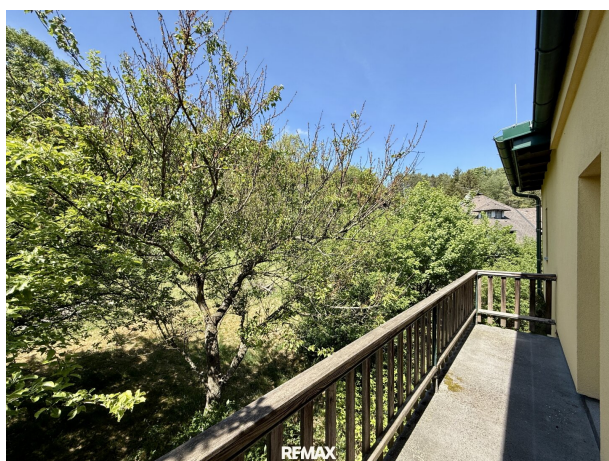
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

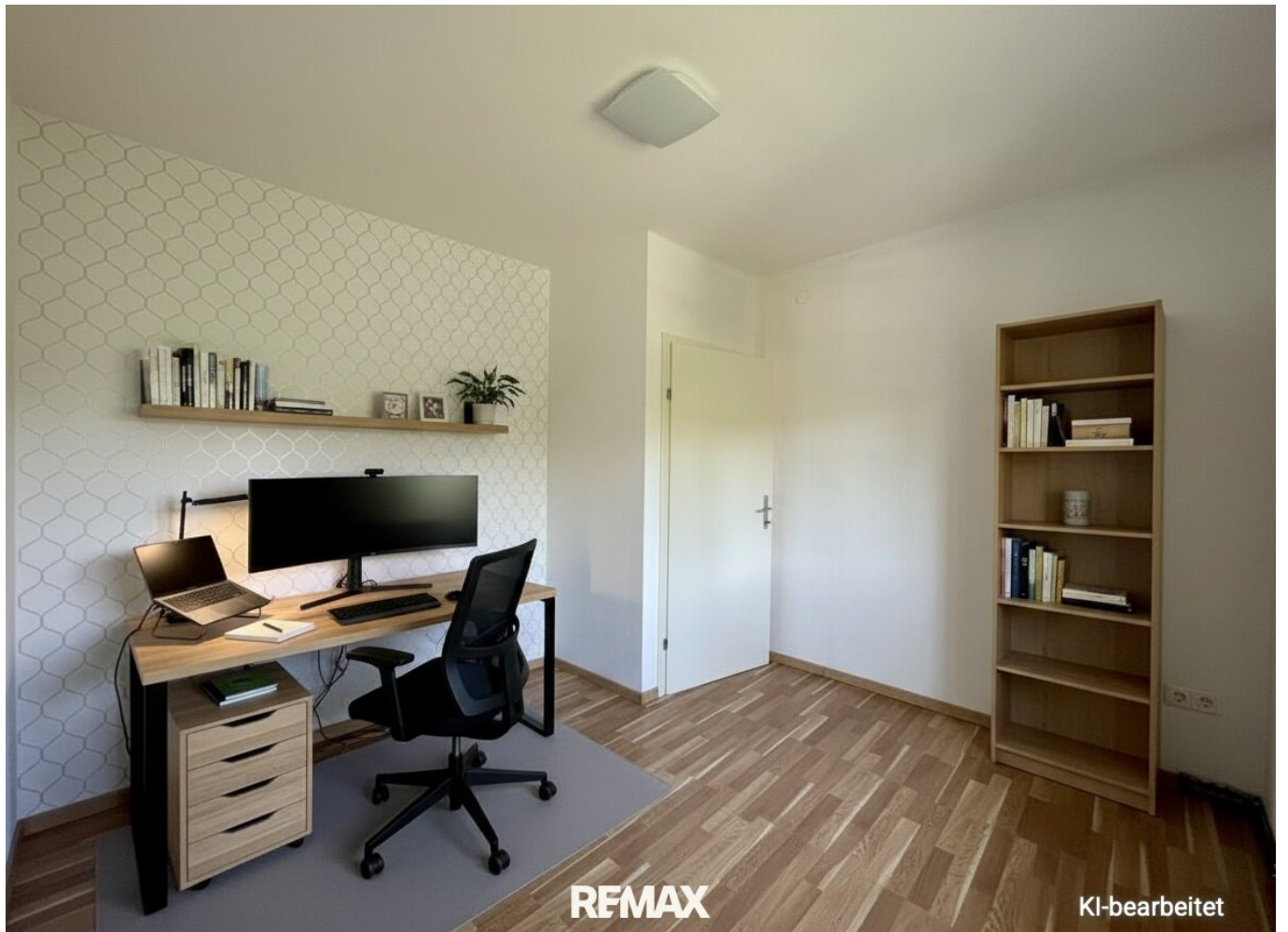


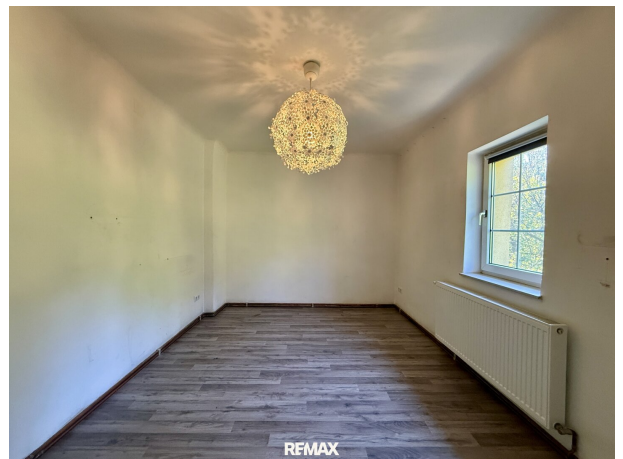
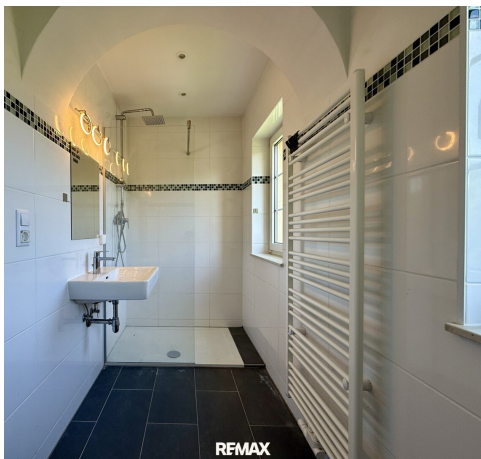


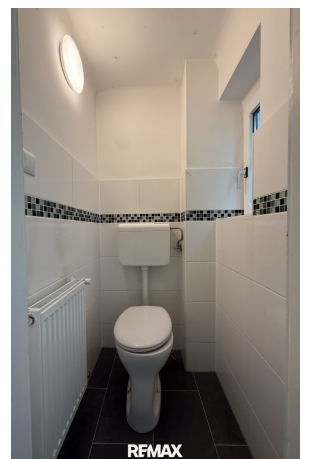
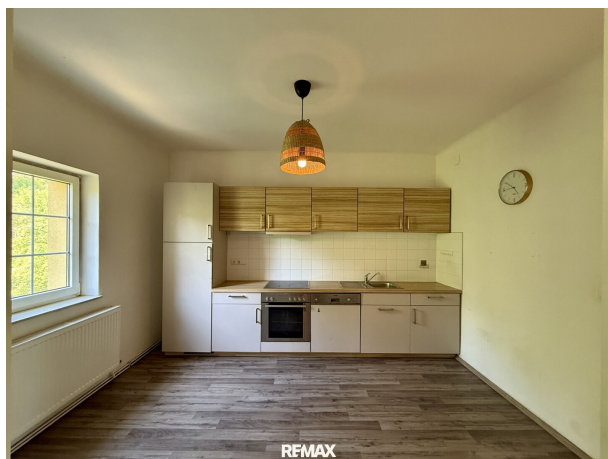














REMAX



REMAX



REMAX

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten und familienfreundlichsten Wohnlagen rund um Baden befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft, die mit ihrer großzügigen Grundstücksfläche, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bereits umfangreich durchgeführten Sanierungen überzeugt.

Auf einem Grundstück von **ca. 1.480 m²** erwartet Sie ein großzügiges Zuhause mit **rund 276 m² Wohnfläche**, verteilt auf 9 Zimmer und 3 Badezimmer. Die Immobilie bietet damit viel Platz für Familien, Homeoffice, Gäste oder auch ein generationsübergreifendes Wohnkonzept.

Hier geht es zum 360 GRAD-Rundgang

[HIER KLICKEN](#)

VIELSEITIG NUTZBAR – EIN ODER ZWEI WOHNEINHEITEN

Ein besonderes Plus ist die derzeit räumlich abgetrennte **Einliegerwohnung mit ca. 58 m²**. Drei Zimmer wurden durch den Einbau von Rigipswänden vom restlichen Wohnbereich getrennt und schaffen so eine eigenständige Einheit.

Ob als Bereich für Familienangehörige, Gäste, Homeoffice oder zur möglichen Vermietung – diese zusätzliche Wohneinheit eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Gleichzeitig lässt sich die aktuelle Trennung **problemlos wieder rückgängig machen**. Durch das Entfernen der Zwischenwände kann die Einliegerwohnung wieder vollständig in das Haupthaus integriert werden. Damit kann die Immobilie flexibel als großzügiges Einfamilienhaus oder mit separater Wohneinheit genutzt werden.

LAUFEND MODERNISIERT UND SUBSTANZIELL AUFGEWERTET

Das ursprüngliche Gebäude stammt aus der Zeit um **1900**, der Umbau und Zubau erfolgten **1965**. In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie umfassend modernisiert und laufend instand gehalten.

Besonders hervorzuheben sind:

- **Fassade inklusive Dämmung erneuert – 2014**
- **Dach inklusive Dämmung neu ausgeführt – 2014**

- **Elektrik vollständig erneuert – 2014**
- **Einliegerwohnung umfassend saniert – 2021**
- **Holzpellet-Zentralheizung**

Damit verbindet das Haus den besonderen Charakter einer etablierten Liegenschaft mit wichtigen zeitgemäßen Modernisierungen.

FAST FACTS

- **Wohnfläche:** ca. 276 m²
- **Grundstück:** ca. 1.480 m² lt. Grundbuch
- **Zimmer:** 9
- **Bäder:** 3
- **Wohneinheiten:** 1–2 möglich
- **Einliegerwohnung:** ca. 58 m²

RUHIG WOHNEN UND TROTZDEM BESTENS ANGEBUNDEN

Das Rosental steht für naturnahes und ruhiges Wohnen in angenehmer Umgebung – gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung.

Die **Buslinie 308** befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie direkt zum Bahnhof Baden. Von dort besteht eine komfortable Verbindung Richtung Wien. Damit eignet sich die Lage ideal für alle, die ein großzügiges Zuhause im Grünen suchen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu wollen.

FAZIT

Diese Liegenschaft überzeugt durch eine seltene Kombination aus **großzügigem Wohnraum, großem Grundstück, vielseitiger Nutzung und bereits erfolgten Modernisierungen.**

Ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenlösung oder mit separater Einliegerwohnung – hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen.

Eine Immobilie mit Charakter, Raum und echtem Potenzial in einer der beliebten

Wohnlagen rund um Baden.

BESICHTIGUNG

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Liegenschaft überzeugen.

Ich freue mich darauf, Ihnen das Haus persönlich zu zeigen.

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesen Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

- + Vor- und Nachnahme
- + aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)
- + Telefonnummer
- + E-Mail Adresse

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 RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <5.000m
Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <5.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap