Privates Refugium - Einfamilienhaus mit Swimmingpool auf 900 m² Grundstück



Objektnummer: 960/75411

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	1922
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 196,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,45
Kaufpreis:	1.230.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karl Fröschl

s REAL - Mödling
Hauptstrasse 39
2340 Mödling








REAL
Immobilien
9


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

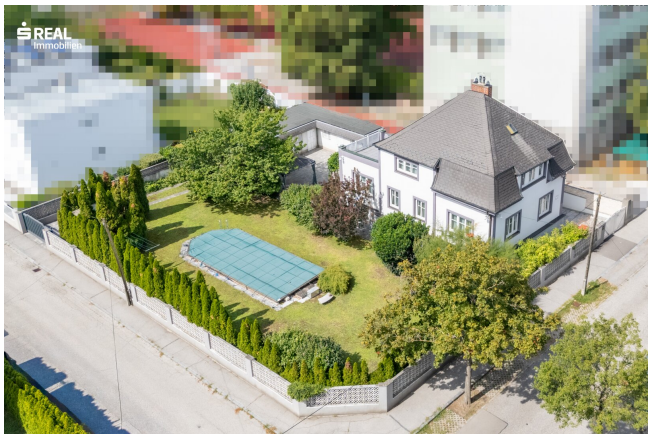




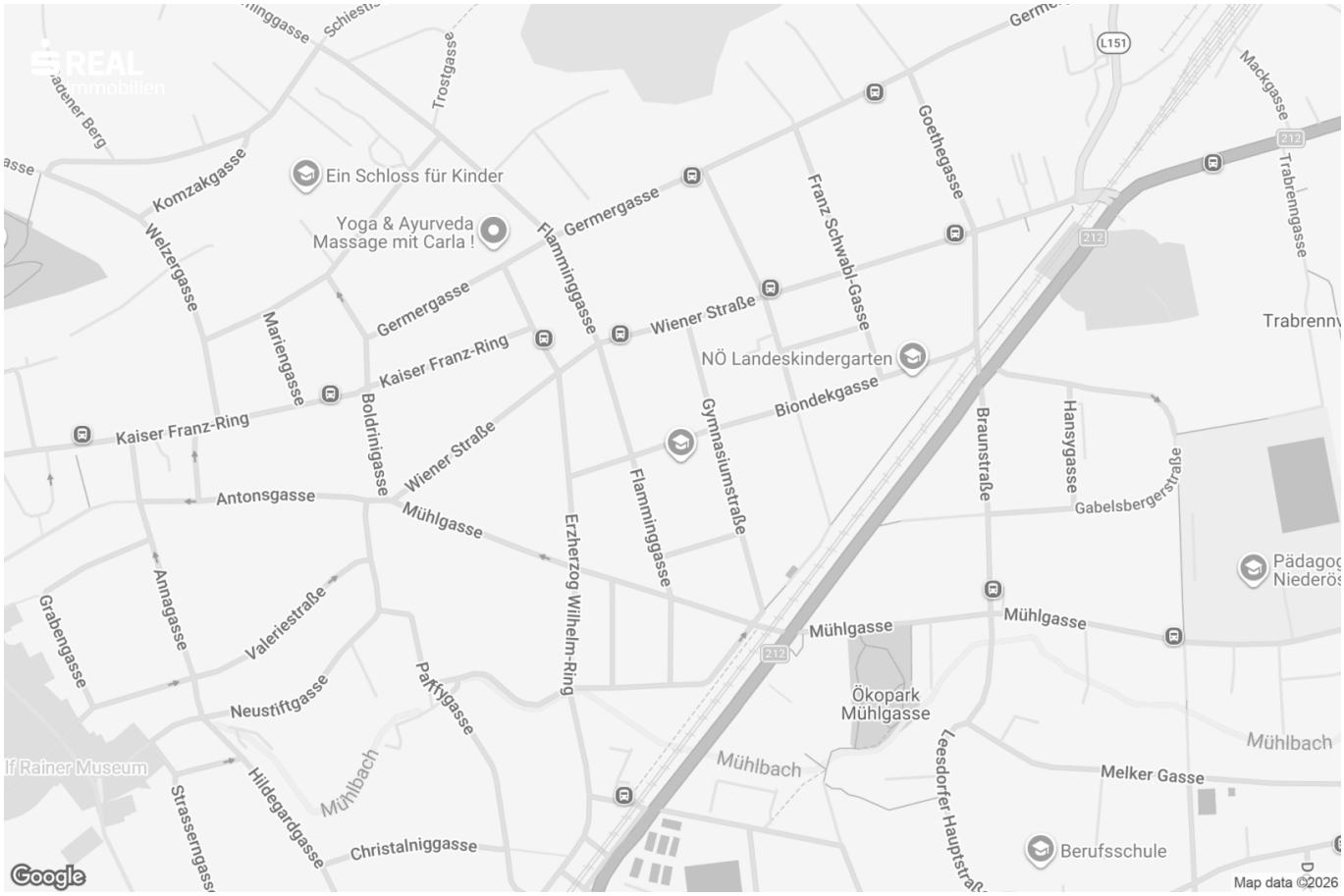


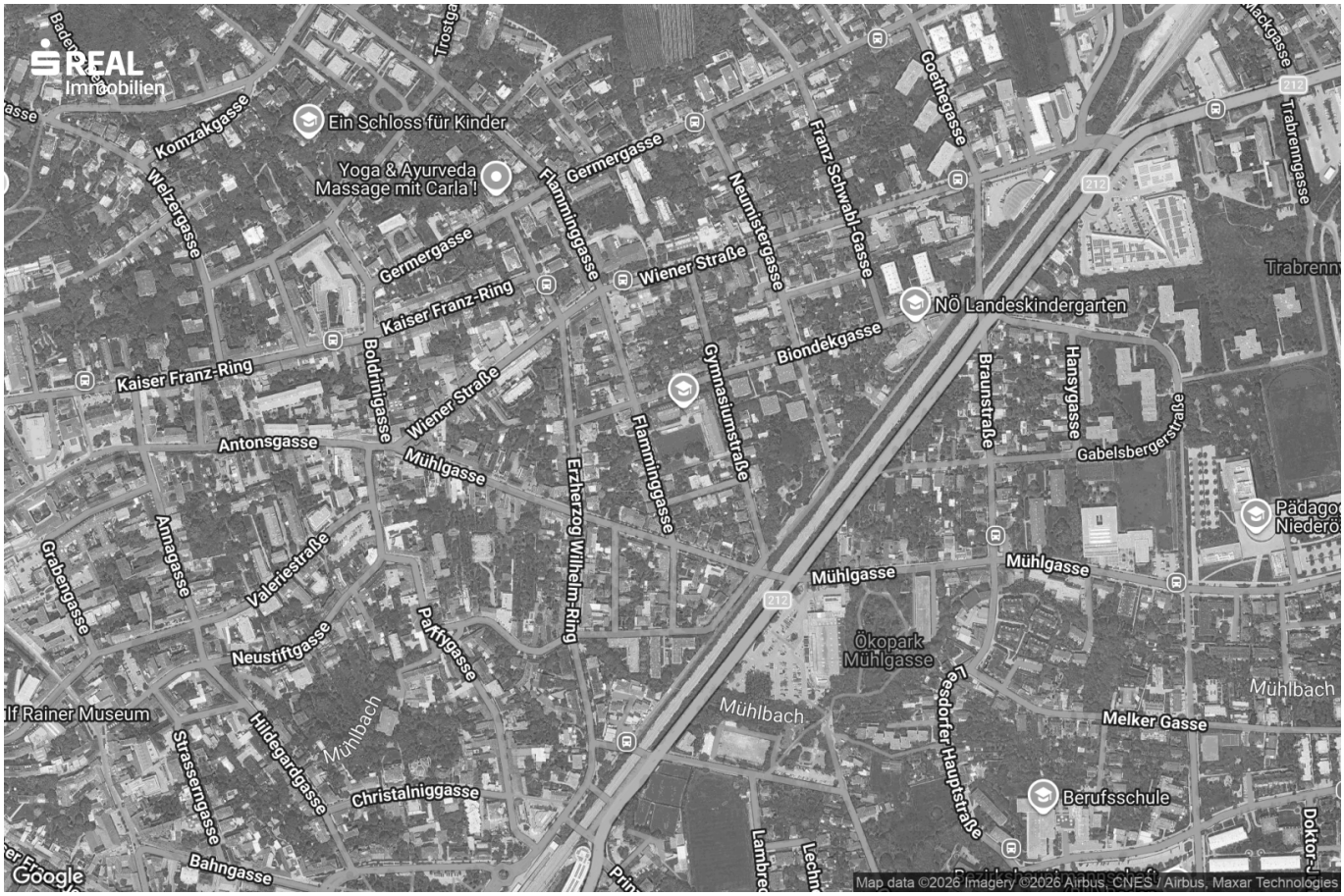


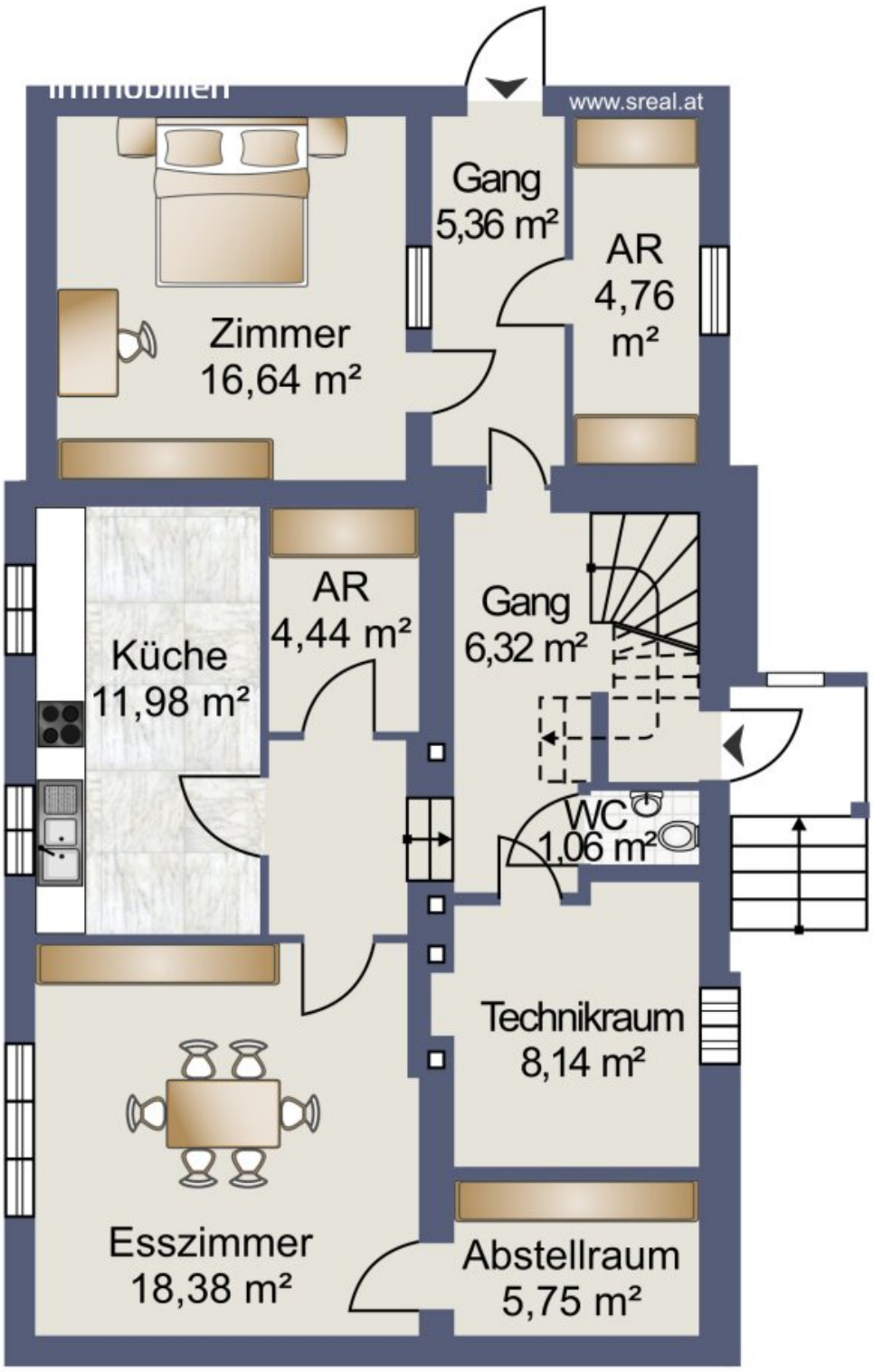




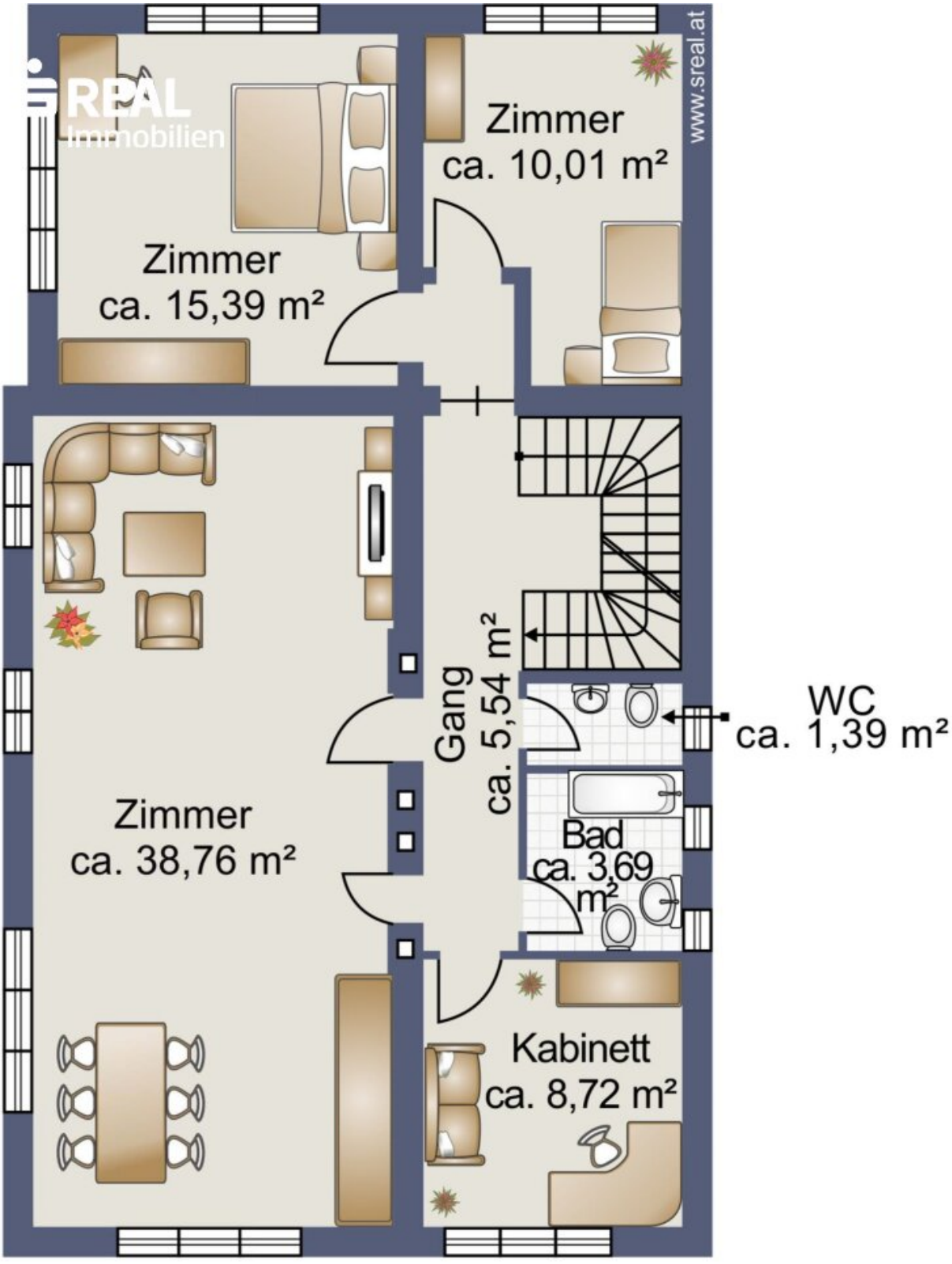

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
Ein Schloss für Kinder
Yoga & Ayurveda
Massage mit Carla !
NÖ Landeskindergarten
Pädagog
Niederös
Ökopark
Mühlgasse
Berufsschule
Trabrenn
Trabrennstraße
Mackgasse
Goethegasse
Franz Schwabl-Gasse
Germergasse
Flamminggasse
Wiener Straße
Kaiser Franz-Ring
Biondekgasse
Gymnasiumstraße
Braunstraße
Hansygasse
Gabelsbergerstraße
Mühlgasse
Antonsgasse
Erzherzog Wilhelm-Ring
Komzakgasse
Welzergasse
Mariengasse
Boldrinigasse
Annagasse
Grabengasse
Valeriestraße
Neustiftgasse
Paffygasse
Hildegardgasse
Christalniggasse
Strassergasse
Mühlbach
Melker Gasse
Leesdorfer Hauptstraße
Trostgasse
Schiestlinggasse
Badener Berg
L151
212
Google
Map data ©2026

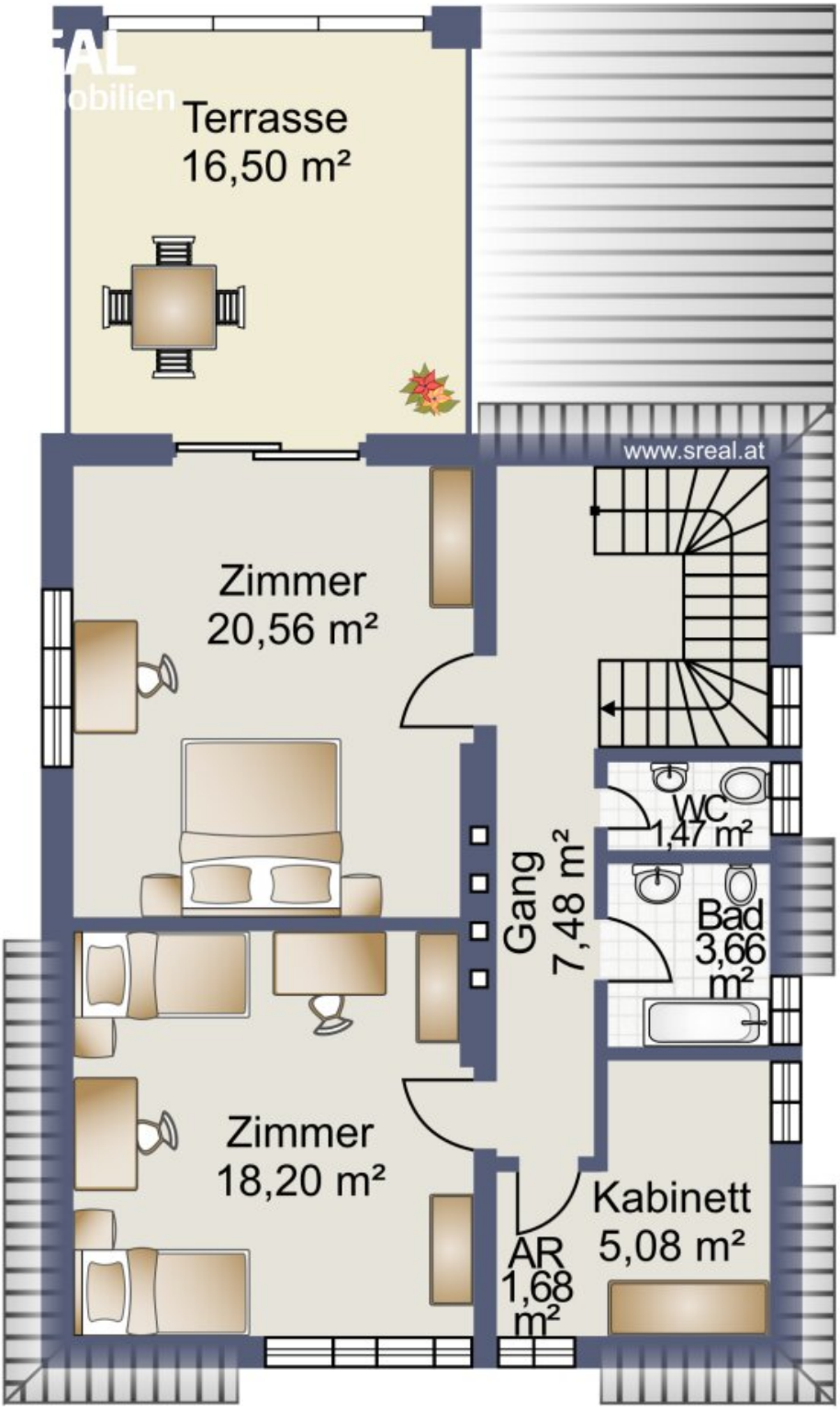

REAL
Immobilien
Ein Schloss für Kinder
Yoga & Ayurveda
Massage mit Carla !
Komzakgasse
Welzergasse
Germergasse
Flamminggasse
Wiener Straße
Neumistergasse
Franz Schwabl-Gasse
Goethegasse
Trabrenngasse
Kaiser Franz-Ring
Boldrinigasse
Biondekgasse
NÖ Landeskindergarten
Gymnasiumstraße
Braunstraße
Hansygasse
Gabelsbergerstraße
Antonsgasse
Mühlgasse
Erzherzog Wilhelm-Ring
Annagasse
Grabengasse
Valeriestraße
Neustiftgasse
Paffingasse
Ökopark
Mühlgasse
Mühlbach
Melker Gasse
Fesdorfer Hauptstraße
Berufsschule
Hildegardgasse
Strassergasse
Christalniggasse
Bahngasse
Google
Map data ©2026 Imagery ©2026 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Dachgeschoss

Objektbeschreibung

PRIVATES REFUGIUM IN BADEN BEI WIEN

Großzügiges Einfamilienhaus mit Swimmingpool auf ca. 900 m² Grundstück

Wohnen. Entspannen. Leben.

In ruhiger Wohnlage von Baden bei Wien befindet sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit ca. **195 m² Wohnfläche auf einem rund 900 m² großen Grundstück**.

Das im Jahr **2015 generalsanierte Wohnhaus** erstreckt sich über drei Ebenen und bietet insgesamt **7 Zimmer**. Der großzügige Garten mit einem **ca. 10 × 4 m großen Swimmingpool**, die Terrasse sowie der Carport und mehrere Stellplätze machen die Liegenschaft zu einem außergewöhnlichen Zuhause mit viel privatem Freiraum.

Besonders hervorzuheben ist das **Souterrain mit direktem Zugang zum Garten und Poolbereich**.

DIE BESONDEREN MERKMALE

ca. 900 m² Grundstück

Viel Platz für Garten, Freizeit und Privatsphäre.

ca. 195 m² Wohnfläche

Großzügiges Raumangebot auf drei Ebenen.

7 Zimmer

Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Gäste, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

ca. 10 × 4 m Swimmingpool

Privates Badevergnügen und Erholung direkt im eigenen Garten.

Generalsanierung 2015

Umfassend modernisiertes Wohnhaus.

Souterrain mit direktem Gartenzugang

Das großzügige Souterrain bietet eine unmittelbare Verbindung zum Garten und Außenbereich.

Große Terrasse

Ein zusätzlicher privater Außenbereich zum Entspannen und Genießen.

Carport & mehrere Stellplätze

Ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge.

ca. 15 m² Lagerraum

Praktischer zusätzlicher Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte, Poolzubehör und vieles mehr.

Alarmanlage

Für zusätzlichen Sicherheitskomfort und ein gutes Gefühl im eigenen zuhause.

ARCHITEKTUR & RAUMKONZEPT

Das Haus erstreckt sich über **drei Ebenen** und bietet insgesamt ca. **195 m² Wohnfläche**.

Die großzügige Raumaufteilung ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte und eignet sich sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

SOUTERRAIN | ca. 78 m²

Das als **Souterrain ausgeführte Erdgeschoss** bildet eine großzügige und vielseitig nutzbare Wohnebene mit direkter Verbindung zum Garten.

Die Räume umfassen:

- 2 Zimmer
- Esszimmer
- Küche
- 3 Abstellräume

- Technikraum
- Ausgang in den Garten
- Zugang zum Carport

Die Lage auf Gartenebene schafft einen besonders unmittelbaren Bezug zum Außenbereich.

Gerade in den Sommermonaten entsteht durch die direkte Verbindung von Wohnräumen, Garten und Swimmingpool eine attraktive Erweiterung des Wohnraums ins Freie.

OBERGESCHOSS | ca. 83 m²

Das Obergeschoss bildet einen großzügigen Wohn- und Rückzugsbereich und verfügt über:

- Vorzimmer
- großes Wohnzimmer
- 2 Zimmer
- Kabinett
- Badezimmer mit Badewanne
- separate Toilette

Das großzügige Wohnzimmer bietet einen zentralen Treffpunkt für die Familie.

Die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

DACHGESCHOSS | ca. 58 m²

Das Dachgeschoss bietet eine zusätzliche private Wohnebene mit:

- Vorzimmer
- 2 Zimmern
- Badezimmer mit Dusche
- separater Toilette
- Abstellraum
- Terrasse

Die Terrasse schafft einen weiteren privaten Außenbereich und eignet sich hervorragend als persönlicher Rückzugsort.

DER GARTEN – PRIVATE FREIZEITOASE

Das Herzstück der Außenanlage ist der großzügige Garten mit seinem **ca. 10 × 4 Meter großen Swimmingpool**.

Hier lässt sich die warme Jahreszeit privat genießen – direkt vor der eigenen Haustüre.

Der Garten bietet ausreichend Raum für:

- Pool- und Liegebereich
- Gartenmöblierung
- Grill- und Essbereich

- Freizeitaktivitäten
- Kinderbereich
- individuelle Gartengestaltung

Die Kombination aus großzügigem Grundstück, Swimmingpool und Terrasse verleiht der Immobilie einen besonderen privaten Charakter.

PARKEN & STAURAUM

Auch hinsichtlich der praktischen Nebenflächen überzeugt die Liegenschaft.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein **großzügiger Carport**, der gemeinsam mit zusätzlichen Stellplätzen ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge bietet.

Der rund **15 m² große Lagerraum** schafft zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte, Poolausstattung, Sportgeräte und saisonale Gegenstände.

SANIERUNG & HAUSTECHNIK

Das Wohnhaus wurde im Jahr **2015 generalsaniert** und verfügt über eine entsprechende technische Ausstattung.

- **Gasheizung**
- **Alarmanlage**
- **Fenster mit 3-fach Verglasung** und Türen der Firma Silber
- großzügige und funktional aufgeteilte Wohnbereiche
- direkter Zugang vom Souterrain zum Garten und Außenbereich

Die Kombination aus Generalsanierung, Alarmanlage und großzügigen Innen- und Außenflächen verbindet **Wohnkomfort, Sicherheit und Privatsphäre**.

BADEN BEI WIEN

Eine Stadt mit Tradition, Kultur und hoher Lebensqualität

Baden bei Wien verbindet historisches Stadtbild, Kultur, Gastronomie und Natur mit einer guten Verkehrsanbindung an Wien.

Die Innenstadt, der Kurpark, die Römertherme, das Casino, zahlreiche Restaurants und traditionelle Heurige sind Teil des vielfältigen Freizeit- und Kulturangebots.

Auch die unmittelbare Umgebung bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung. Die nahegelegenen **Weinberge und der 1. Wiener Wasserleitungsweg** laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Wanderungen ein. Ein neues Café, das **Café Anders** in der näheren Umgebung ergänzt das lokale Angebot.

Seit **2021 ist Baden Teil der UNESCO-Welterbestätte „Great Spa Towns of Europe“**.

EIN ZUHAUSE FÜR BESONDERE ANSPRÜCHE

Diese Immobilie verbindet **großzügige Wohnfläche, einen weitläufigen Garten und einen privaten Swimmingpool** mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als großzügiger Familienwohnsitz, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – die drei Wohnebenen bieten Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Eine Immobilie für Menschen, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und einen besonderen Außenbereich schätzen.

360°-RUNDGANG

Verschaffen Sie sich bereits vor der persönlichen Besichtigung einen ersten Eindruck von dieser außergewöhnlichen Immobilie:

Hier geht´s zum 360° Rundgang:

https://app.immoviewer.com/portal/tour/3161410?accessKey=6ae4

Weitere Immobilienangebote und virtuelle Rundgänge finden Sie bei:

s REAL Immobilien

BESICHTIGUNG

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Liegenschaft persönlich präsentieren zu dürfen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur **Vereinbarung eines individuellen Besichtigungstermins** zur Verfügung.

RECHTLICHE ABWICKLUNG

Die Erstellung und Abwicklung des Kaufvertrages erfolgt durch

Rechtsanwältin Dr. Katharina Albrecht-Balic, **2340 Mödling**

KAUF & FINANZIERUNG AUS EINER HAND

Auf Wunsch arrangieren wir für Sie ein **unverbindliches Finanzierungsgespräch** mit den Finanzierungsspezialisten der **Erste Bank & Sparkasse**.

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben basieren auf den Informationen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. **Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.