Doppelhaushälfte in ruhiger Siedlungslage



Objektnummer: 2129

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,55 m²
Terrassen:	2
Garten:	40,37 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	599.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden

T +43 1 2675755
H +43 664 402 11 14









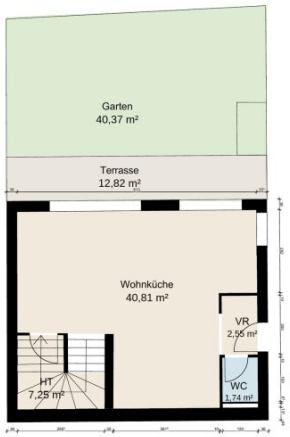


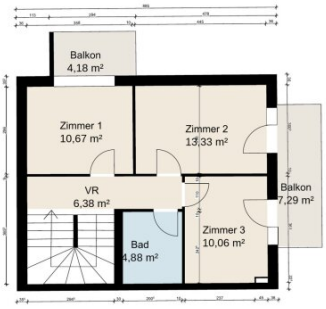


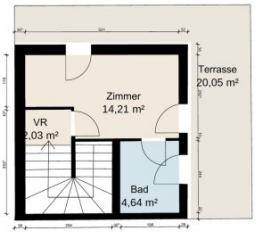

VINDOBONA
BADURA
IMMOBILIEN

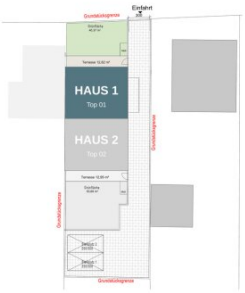
HAUS 1 · Grundrisse

Doppelhaushälfte Top 01 · 2500 Baden bei Wien









Lage im Grundstück

Erdgeschoss

Wohnküche	40,81 m²
Vorraum	2,55 m²
WC	1,74 m²
Haustechnik (HT)	7,25 m²
Summe Wohnfläche EG	**52,35 m²**
Terrasse	12,82 m²
Garten (zzgl. Terrasse)	40,37 m²

Obergeschoss

Zimmer 1	10,67 m²
Zimmer 2	13,33 m²
Zimmer 3	10,06 m²
Bad	4,88 m²
Vorraum	6,38 m²
Summe Wohnfläche OG	**45,32 m²**
Balkone (4,18 + 7,29)	11,47 m²

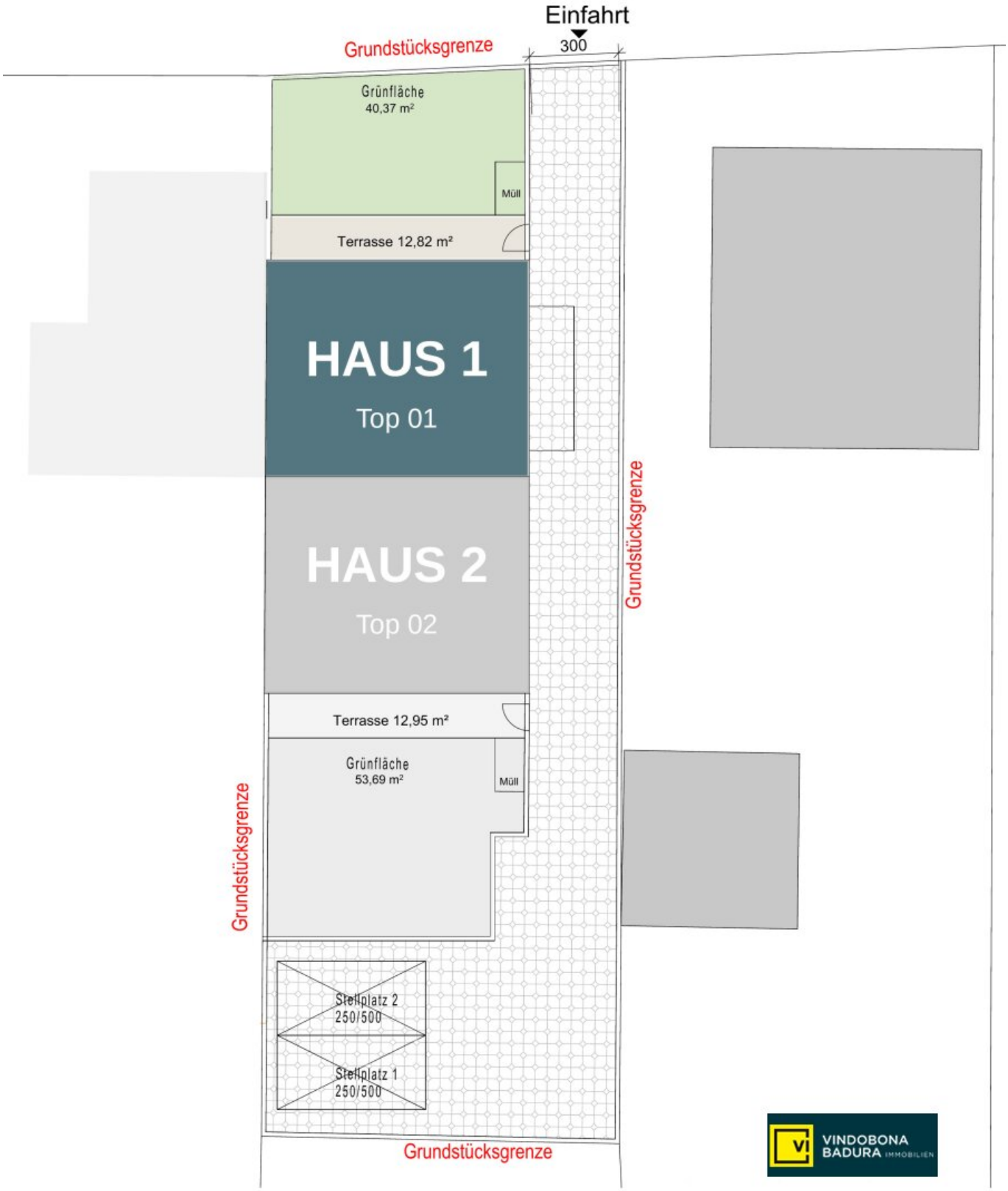
Dachgeschoss

Zimmer	14,21 m²
Bad	4,64 m²
Vorraum	2,03 m²
Summe Wohnfläche DG	**20,88 m²**
Dachterrasse	20,05 m²

Wohnfläche gesamt	**118,55 m²**
Terrasse EG	12,82 m²
Balkone OG	11,47 m²
Dachterrasse	20,05 m²
Garten inkl. Terrasse	53,19 m²
Zimmer	5
Bäder / WCs	2 / 3

Grundlage: Verkaufspläne PODANY-SYMB GmbH. Plan nicht maßstäblich, Flächen ca.-Angaben, Möblierung nicht dargestellt. Maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen vorbehalten.

VINDOBONA BADURA IMMOBILIEN


Einfahrt
300
Grundstücksgrenze
Grünfläche
40,37 m²
Müll
Terrasse 12,82 m²
HAUS 1
Top 01
HAUS 2
Top 02
Grundstücksgrenze
Terrasse 12,95 m²
Grünfläche
53,69 m²
Müll
Grundstücksgrenze
Stellplatz 2
250/500
Stellplatz 1
250/500
Grundstücksgrenze
VINDOBONA
BADURA IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Garten, Terrasse, Ziegel und Wärmepumpe – das Familienhaus in der Kurstadt, fertig für Ihre Handschrift.

In ruhiger, zentrumsnaher Wohnlage von Baden bei Wien wurde ein Doppelhaus mit nur zwei Einheiten in solider Ziegelmassivbauweise errichtet. Haus 1 bietet rund 118,97 m² Wohnfläche auf drei Ebenen.

HIGHLIGHTS

- ca. 118m² Wohnfläche, 5 Zimmer (4 Schlafzimmer), 2 Bäder, 3 WCs
- Garten inkl. Terrasse ca. 53 m²
- Dachterrasse ca. 20 m² + Balkon ca. 11,50 m²
- Energieausweis: HWB 27,6 kWh/m²a (B), fGEE 0,64 (A)
- Luftwärmepumpe + Fußbodenheizung in allen Geschoßen
- 3-fach-verglaste Kunststoff-Alu-Fenster, elektrische Außen-Raffstores
- Klimavorbereitung im Erd- und Dachgeschoß
- Schallentkoppelte, zweischalige Haustrennwand (2 × 20 cm Ziegel + Mineralwolle)
- Glasgeländer, eingezäunter Garten mit eigener Gartentür
- optional eigener PKW-Stellplatz (€ 15.000,–)

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoß: Vorraum, Gäste-WC, offene Wohnküche (ca. 40m²), Haustechnikraum, Terrasse und Südgarten

Obergeschoß: 3 Zimmer, Bad mit Dusche und WC, Balkon

Dachgeschoß: Zimmer mit eigenem Bad (Badewanne, WC) auf der Etage und Dachterrasse – ideal als Elternbereich oder Homeoffice

BELAGSFERTIG – IHR STIL

Das Haus wird belagsfertig übergeben: Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärkeramik, Armaturen und Küche wählen Sie nach Ihrem Geschmack. Sie zahlen nicht für eine Standardausstattung, die Sie später tauschen würden.

LAGE

Bus ca. 150 m · AHS Campus Baden ca. 150 m · Kindergarten ca. 400 m · Billa ca. 500 m · Badner Bahn (direkt zur Wiener Oper) ca. 700 m · Bahnhof Baden ca. 1 km · Zentrum ca. 1,2 km. Baden ist seit 2021 Teil des UNESCO-Welterbes „Great Spa Towns of Europe“ – Kurstadt, Wienerwald und Weinberge vor der Haustür, Wien in Reichweite.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé mit Grundrissen, Bau- und Ausstattungsbeschreibung und Lageplan. Besichtigungen nach Vereinbarung.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktage ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

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