

## Baugrund in grüner Ruhelage



**Objektnummer: 4133**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Prok. Walter Mitterstöger**

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

T +43 1 533 46 44-1  
H +43 664 88 73 99 35  
F +43 1 533 46 44-4

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

### Lage und Umfeld

Zum Verkauf gelangt ein Grundstück in Baden, Katastralgemeinde Mitterberg, in ruhiger Südhanglage. Die Umgebung ist locker, überwiegend mit Einfamilienhäusern und Mehrparteienhäusern bebaut. Die umliegenden Liegenschaften werden zu Wohnzwecken genutzt.

Die Bezirkshauptstadt Baden, im sogenannten „Speckgürtel“ Wiens, der die einkommensstarken und bildungsaffinen Regionen rund um die Bundeshauptstadt bezeichnet, liegt etwa 25 km von der Stadtgrenze und ca. 38 km vom Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) entfernt. Die Liegenschaft befindet sich etwa 1,1 km vom Rathaus bzw. etwa 850 m vom Stadttheater und dem Zugang zur Fußgängerzone mit einem umfassenden Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Restaurants und Apotheke, entfernt.

Baden trägt wohl zu Recht die Bezeichnung „Schulstadt“. Es sind u.a. zwei Bundes- und Bundesrealgymnasien, Handelsschule und Handelsakademie, HTL, HBLA f- wirtschaftliche Berufe, Bundesinstitut für Sozialpädagogik sowie eine Vielzahl an öffentlichen und privaten Volksschulen und Kindergärten angesiedelt.

### Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung erfolgt mit öffentlichen Verkehrsmitteln über den etwa 1 km entfernten Bahnhof Baden (mit Park & Ride Anlage). Baden ist durch die Züge S1, S2, S3, S4 und unterschiedliche R und REX-Linien sehr gut angebunden. Insgesamt verkehren 4 Stadtbuslinien innerstädtisch und nicht weniger als 26 regionale Buslinien vernetzen Baden mit dem Umland. Die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist durch die Auffahrt auf die nur 4 km entfernte Auf-Abfahrt „Baden“ der A2 Südautobahn und über die Bundesstraßen 17 und 210 ausgezeichnet.

### Das Grundstück

Die verkaufsgegenständliche Liegenschaft besteht lt. Grundbuchauszug aus zwei Grundstücken, welche insgesamt eine Fläche von 3.565 m<sup>2</sup> aufweisen. Die Grundstücke weisen einen schmalen, länglichen Schnitt auf. Die Straßenfront ist etwa 10 m breit. Das vordere, straßenseitige Grundstück ist etwa 1.314 m<sup>2</sup> groß. Die Flächenwidmung lautet Bauland Wohngebiet, mit einer Einschränkung auf 2 Wohneinheiten. Die Bebauungsdichte beträgt 35, die Bauweise lautet "offen/gekuppelt", die Bauklasse beträgt "I,II" innerhalb der Schutzzone/Villenzzone. Das zweite Grundstück, welches sich hangseitig erstreckt, ist als "Grünland Freihaltefläche" gewidmet und etwa 2.251 m<sup>2</sup> groß.

### Resümee



Sie träumen von einem schönen Zuhause im Grünen mit viel Platz in Haus und noch viel mehr Platz im Garten? Dann sind Sie hier richtig. Die schöne, sonnige Lage, die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung und tolle Freizeitmöglichkeiten rund um Baden lassen Wohnträume wahr werden.

**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://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <10.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m



Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <5.500m

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.