

## **Exklusives Baugrundstück am Mitterberg – Ruhe, Natur und Lebensqualität**



**Objektnummer: 83540**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	GamingerstraÙe
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 277,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,69
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ilse Reindl

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-StraÙe 8-10  
1040 Wien

T +43 1 5127690 410  
H +43 664 881 601 43

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

















## Objektbeschreibung

Am sanften Hügel des Mitterbergs, eingebettet in eine grüne Oase, liegt dieses wunderschöne, voll erschlossene Baugrundstück. Ein Ort, an dem Ruhe und Natur im Einklang mit höchster Wohnqualität stehen. Hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen – in einer Umgebung, die Entspannung und Lebensgenuss vereint.

### Ein Ort voller Harmonie

Der Mitterberg zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Badens. Er besticht durch seine idyllische Lage zwischen Wäldern und Weingärten und bietet ein unvergleichliches Wohngefühl. Das Grundstück selbst liegt in absoluter Ruhelage und eröffnet einen wunderbaren Blick ins Grüne. Die sanften Erhebungen der Umgebung sorgen für ein Gefühl von Weite und Freiheit, während Sie die Vorzüge eines naturnahen Lebens genießen. Am Grundstück befindet sich aktuell ein sanierungsbedürftiges Haus.

### Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten

Das großzügige Grundstück bietet ideale Voraussetzungen für die Umsetzung Ihrer architektonischen Vorstellungen.

- **25 % bebaubare Fläche** – viel Raum für Ihre Ideen
- **Offene Bauweise** – für lichtdurchflutete und moderne Wohnkonzepte
- **Bewilligung für zwei Wohneinheiten** – perfekt für eine großzügige Villa oder ein Doppelhaus
- **Maximale Gebäudehöhe von 7 Metern** – harmonische Einbindung in die Umgebung

### Lebensqualität in Bestlage

Die Kombination aus ruhiger Natur und der Nähe zur Stadt macht diesen Standort besonders attraktiv. Direkt vor der Haustür laden Wander- und Spazierwege zu erholsamen Stunden ein, während nur wenige Minuten entfernt das historische Zentrum von Baden mit seinen eleganten Geschäften, gemütlichen Cafés und kulturellen Highlights aufwartet. Der berühmte Kurpark, die Römertherme und ausgezeichnete Restaurants sind ebenso schnell erreichbar wie renommierte Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Dank der guten Verkehrsanbindung ist auch Wien in nur etwa 30 Minuten erreichbar.

Hier finden Sie nicht nur ein Grundstück, sondern ein Zuhause, das Ruhe, Natur und gehobene Wohnkultur verbindet. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses

Ortes verzaubern – wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Liegenschaft persönlich vorzustellen.

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 <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <8.000m

Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <750m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <5.000m

Straßenbahn <1.250m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap