

## **Exklusives Wohnen: "Frank" Projekt nahe Arthur Schnitzler Park**



**Objektnummer: 69723**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Conrad von Hötzendorf-Platz      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2500 Baden                       |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 70,16 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 489.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilse Reindl**

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







|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| VR           | 2,94 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche    | 31,95 m <sup>2</sup>       |
| Gang         | 5,16 m <sup>2</sup>        |
| AR           | 1,37 m <sup>2</sup>        |
| WC           | 1,19 m <sup>2</sup>        |
| Bad          | 4,09 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 1     | 12,62 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2     | 10,86 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b> | <b>70,18 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon       | 6,14 m <sup>2</sup>        |



ÜBERSICHT (ohne Maßstab)



## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Baden, einem exklusiven Ort, an dem Geschichte und zeitlose Eleganz harmonisch verschmelzen!

Das Projekt "Frank", benannt nach Franz Conrad von Hötzendorf, erhebt sich an einer erstklassigen Lage am Arthur Schnitzler Park, nur wenige Schritte vom Bahnhof "Baden bei Wien" entfernt.

Insgesamt 17 exquisite Wohneinheiten sowie ein Gewerbelokal erstrecken sich über vier Regulargeschosse und ein Dachgeschoss und erfüllen Ihre Sehnsucht nach Luxus und Komfort. Mit einer breiten Auswahl von 1-4 Zimmer Wohnungen und Wohnflächen von 33 m<sup>2</sup> bis 118 m<sup>2</sup> bieten sie für jeden Geschmack und Lebensstil das perfekte Heim.

Tauchen Sie ein in eine Welt voller Raffinesse und Eleganz, in der modernes Design auf den Charme der Geschichte trifft.

### Das "Frank" im Überblick

- 17 Wohnungen und ein Gewerbelokal
- 1-4 Zimmer
- Wohnflächen von 33 bis 118 m<sup>2</sup>
- Nahezu alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen wie Balkone oder Terrassen
- Komfortabler Personenaufzug
- Jede Wohnung mit eigenem Kellerabteil, ausgestattet mit Stromanschluss und Steckdose
- Eigene Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen (3,3 kW/220V)
- Platz für Kinderwagen und Fahrräder

- Ein Spielplatz für die kleinen Bewohner
- Energieausweis gültig bis 03.12.2033:
  - HWB: 30,8 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B
  - fGEE: 0,73; Klasse A

### **Erstklassige Ausstattung**

- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung mit PV-Anlage, vorbereitet für die künftige Anbindung an das Nah/Fernwärmenetz
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnbereichen
- Modernes Feinsteinzeug in den Badezimmern
- Kunststoff-Alufenster mit 3-Scheibenverglasung
- Elektrische Raffstores an allen Fenstern
- Klima-Splitgeräte im Dachgeschoss
- SAT-Anlage

- Glasfaseranschluss
- Videogegensprechanlage
- Postempfangsbox im Foyer

### **Perfekte Infrastruktur**

- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Wichtige infrastrukturelle Knotenpunkte in unmittelbarer Nähe
- Alle wichtigen Nahversorger bequem zu Fuß erreichbar, einschließlich Supermärkte, Apotheken, Schulen und das bekannte Casino.

Fertigstellung: Ende 2025

3% Kundenprovision

Lassen Sie sich von "Frank" am Conrad von Hötzendorf-Platz bezaubern und gestalten Sie Ihr Leben mit Stil, Luxus und einem Hauch Geschichte!

Nähere Informationen finden Sie auch auf unserer Homepage unter: [www.frank-urbanliving.at](http://www.frank-urbanliving.at)

Visualisierungen: möglicher planerisch- erforderlichen Änderungen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <4.750m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <250m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <250m  
Flughafen <4.500m

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.