

FRANK - fine urban living: Moderne Lebensqualität im Herzen von Baden.



Objektnummer: 70073

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:	61,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	413.224,86 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea PÖCHHACKER; MSc

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







VR	1.97 m ²
Wohnküche	26.66 m ²
Gang	3.08 m ²
WC	1.55 m ²
Bad	4.45 m ²
Zimmer 1	10.44 m ²
Zimmer 2	13.77 m ²
Summe	61.92 m²
Balkon	7.72 m ²



ÜBERSICHT (ohne Maßstab)



Objektbeschreibung

Tolle Wohnungen mitten in Baden!

Das Projekt das „FRANK - finde urban living“, benannt nach Franz Conrad von Hötzendorf, präsentiert sich in toller Lage beim Arthur Schnitzler Park, nur 2 Fußminuten vom Bahnhof „Baden bei Wien“ entfernt - eine perfekte Investmentoption im Speckgürtel von Wien.

Schlau investieren

17 Wohnungen und ein Geschäftslokal, verteilt auf 4 Etagen sowie das Dachgeschoß, erfüllen Ansprüche, die Investoren an Anlageimmobilien stellen. Der breite Wohnungsmix von 1-4 Zimmer, Wohnflächen von 33 bis 126m² lassen Investments sowohl in kleine aber auch in Familienwohnungen zu.

Die Ausstattung ist hochwertig, Eleganz und Raffinesse, verleihen dem Objekt seinen Charme.

Das Projekt

- 17 Wohnungen und ein Geschäftslokal
- 1 - 4 Zimmer
- 33 - 126 m² Wohnfläche
- fast alle Wohnungen mit privaten Freiflächen wie Balkone/Terrassen
- Personenaufzug
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- hauseigene Tiefgarage



- Kinderwagen- & Fahrradabstellraum
- Energieausweis gültig bis 08.10.2023:
 - HWB: 28,5 kWh/m²a, Klasse B
 - fGEE: 0,70; Klasse A+

Die Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung sowie PV-Anlage
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- modernes Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Kunststoff-Alufenster mit 3-Scheibenverglasung
- elektrische Raffstores bei allen Fenstern
- Klima-Splitgeräte im Dachgeschoß

Lassen Sie sich von „Frank“ am Conrad von Hötzendorf-Platz beeindrucken, es erfüllt alle Ansprüche eines Investors!

Visualisierungen: vorbehaltlich möglicher planerisch- erforderlichen Änderungen

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 175.334,- bis EUR 968.303,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 11,25 bis EUR 13,25 netto/m²

3% Kundenprovision

Fertigstellung: Ende 2025

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher 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.