

## Zeitlose Eleganz: Anlegerwohnungen im "Frank" in Baden



**Objektnummer: 70069**

**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:                   | 76,46 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:                    | 483.710,98 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

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





TOP 11 | 2. OBERGESCHOSS

kein Maßstab



|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| VR           | 5,99 m <sup>2</sup>        |
| WC           | 1,36 m <sup>2</sup>        |
| AR           | 2,98 m <sup>2</sup>        |
| Wohnküche    | 31,05 m <sup>2</sup>       |
| Bad          | 5,41 m <sup>2</sup>        |
| Zimmer 1     | 15,83 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer 2     | 14,88 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b> | <b>76,90 m<sup>2</sup></b> |
| Balkon       | 4,96 m <sup>2</sup>        |
| Balkon       | 3,99 m <sup>2</sup>        |



ÜBERSICHT (ohne Maßstab)



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## 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 126m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a, 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/m<sup>2</sup>

### **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.