

## **Baden's Schatz: Exklusives Penthouse im Herzen der Stadt!**



**Objektnummer: 8014/141**

**Eine Immobilie von FiFu24 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Kaufpreis:</b>	1.185.298,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	341,29 €
<b>USt.:</b>	34,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**BA Rafaela Simic**











IMMO  
FUCHS  
GRUPPE



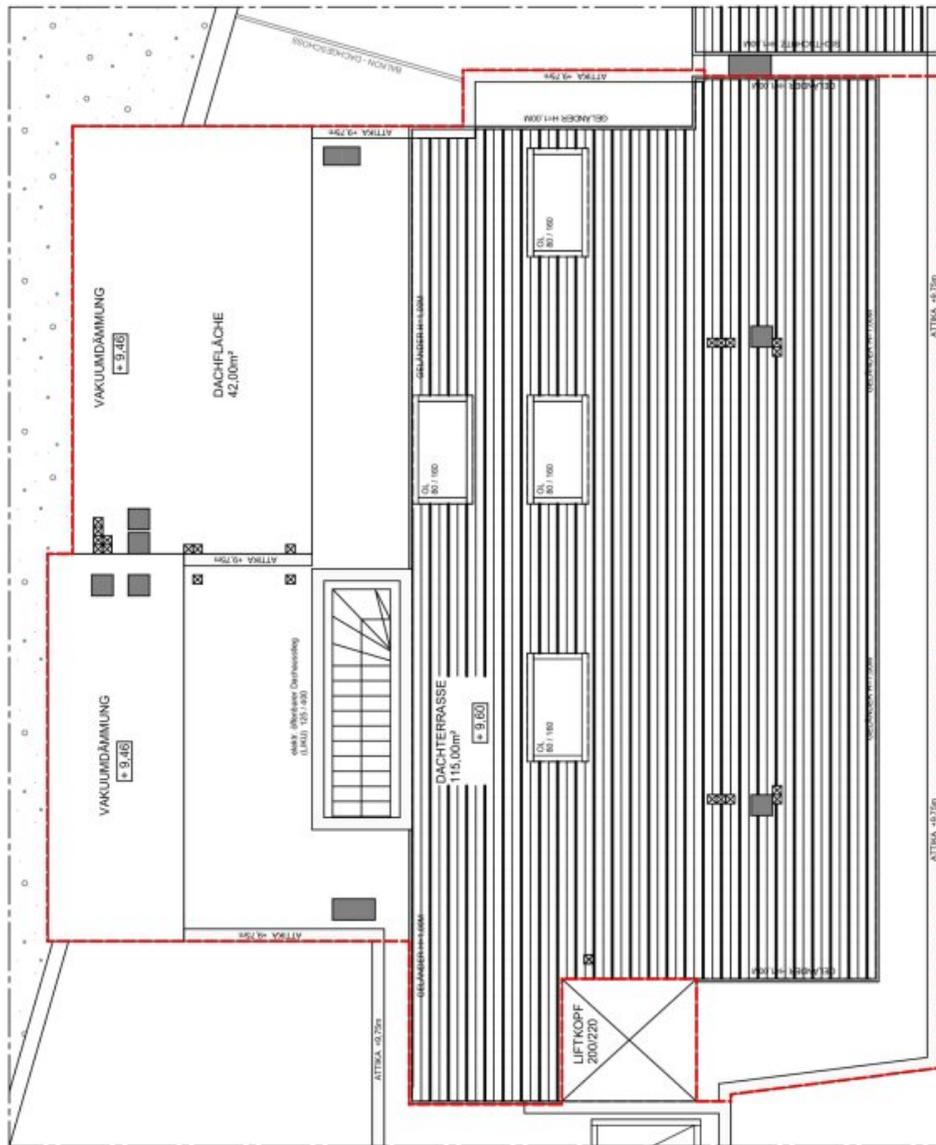
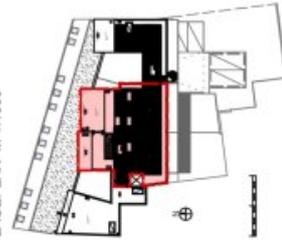
**DACHTERRASSE**  
**PENTHOUSEWOHNUNG TOP 10**  
 MÜHLGASSE 2-4, 25000 BADEN

PENTHOUSEWOHNUNG / TOP 10	
LAGE:	DG
ZIMMER:	4
STELLFLÄCHE:	1
WOHNFLÄCHE:	145,29m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE:	120,15m <sup>2</sup>
KELLER:	13,00m <sup>2</sup>
<b>WNFL GESAMT:</b>	<b>145,29m<sup>2</sup></b>
<b>TERRASSE GESAMT:</b>	<b>120,15m<sup>2</sup></b>

Dieser Plan ist zum Anlegen von Etagenrissen nicht geeignet.  
 Statische, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht  
 Planmäßig, aber können es Anfertigen können.  
 Mess- und Höhenangaben in %.  
 Änderungen vorbehalten aufgrund und behoben. Vorgaben.



LAGEPLAN M 1:1000



## Objektbeschreibung

Willkommen im Herzen von Baden, wo urbaner Luxus auf einzigartige Weise zum Ausdruck kommt! Dieses exklusive Penthouse mit ca. 145 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur einen unverbaubaren Blick über Baden, sondern auch eine herausragende Wohnqualität auf einer Etage.

### Objektmerkmale:

- **Lage:** Zentrale Lage in Baden mit unverbaubarem Blick
- **Aufteilung:** 4 Zimmer auf einer Etage, 3 Schlafzimmer separat vom Wohnbereich für ultimative Privatsphäre, 1 Badezimmer, 2 Toiletten
- **Dachterrasse:** Großzügige 120 m<sup>2</sup> mit 360-Grad-Blick
- **Balkon:** Privater Balkon mit ca. 5 m<sup>2</sup>
- **Lichtdurchflutet:** Mehrere Lichtkuppeln für natürliches Tageslicht
- **Besonderheit:** Liftzugang direkt ins Penthouse mit eigenem Schlüssel
- **Parken:** Eigener überdachter Stellplatz

### Ausstattung:

- **Erstbezug:** Hochmodern und erstklassig ausgestattet
- **Materialien:** Hochwertige Materialien wie Parkett, Alu/Glas Geländer, 3-Fach verglaste Fenster mit optimaler Wärmedämmung und Schallschutz
- **Umweltfreundlich:** Luftwärmepumpe

## **Besonderheiten:**

- Schlüsselfertige Übergabe für sofortigen Wohnkomfort
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für kleinere Änderungen

**Lage:** Die zentrale Lage ermöglicht ein urbanes Lebensgefühl mit unmittelbarem Zugang zu Restaurants, Geschäften und kulturellen Einrichtungen.

Diese Immobilie bietet nicht nur ein luxuriöses Wohngefühl, sondern auch die Möglichkeit zur Verwirklichung individueller Wohnträume. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

*Hinweis: Die Angaben im Expose basieren auf den uns vorliegenden Informationen und können ohne Gewähr sein.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <8.000m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap