

# Willkommen in TREETOP: Naturnahes Wohnen mit Stil



**Objektnummer: 505**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	127,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	194,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	190,86 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	66,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,58
<b>Kaufpreis:</b>	697.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter Løb**

Immoparadies GmbH





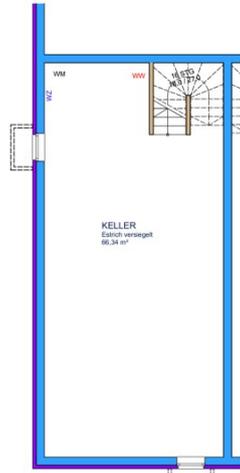
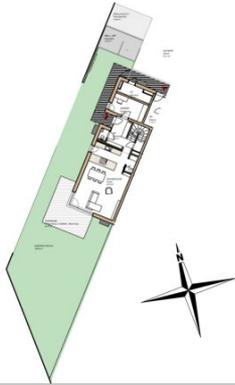




Haus A

Top 2

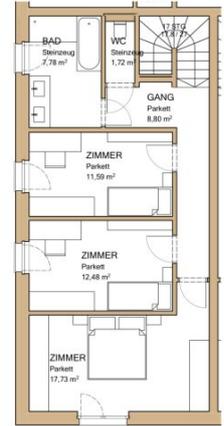
Wohnfläche	127,86m <sup>2</sup>
Kellerfläche	66,34m <sup>2</sup>
Terrasse	22,79m <sup>2</sup>
Garten	190,86m <sup>2</sup>
Zuwegung	10,53m <sup>2</sup>
Windfang	1,93m <sup>2</sup>



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsplanung vom 15. Januar 2024. Maßstab: 1:100



## Objektbeschreibung

### IHR NEUES TOWNHOUSE MIT 4 BZW. 5 ZIMMERN, GARTEN UND WOHNKELLER WARTET AUF SIE!

Entdecken Sie **TREETOP**, ein einladendes Holzbauprojekt, das Ihnen modernen Komfort am Stadtrand der Kaiserstadt Baden sowie das Beste aus beiden Welten in einer naturnahen und doch gut angebunden Umgebung bietet.

#### ZUM PROJEKT:

**TREETOP** - unser visionäres Neubauprojekt **direkt in der ehemaligen Kaiserstadt BADEN**, das die Maßstäbe für zeitgemäßes Wohnen neu definiert. Mit einem einzigartigen Fokus auf Ästhetik und Ökologie präsentieren wir stolz eine Immobilie, die nicht nur Ihre Bedürfnisse erfüllt, sondern auch einen positiven Beitrag zur Umwelt leistet.

Innovative Architektur und Nachhaltigkeit verschmelzen in jedem Detail dieses Projekts zu einer harmonischen Einheit. Wir bei **TREETOP** legen Wert auf nachhaltiges Bauen und Umweltbewusstsein. Unsere Gebäude sind darauf ausgelegt, umweltfreundlich zu sein und gleichzeitig Ihren Komfort zu maximieren. Von der Auswahl nachhaltiger Materialien bis hin zu energieeffizienten Haustechniklösungen setzen wir uns für eine grünere Zukunft ein.

Zum Verkauf gelangen bei diesem innovativen Neubauprojekt insgesamt **6 exklusive Wohneinheiten** mit einer **Wohnfläche von 113 m<sup>2</sup> bis 132 m<sup>2</sup>**, die großzügig Platz für modernes Wohnen bieten. Der Verkauf erfolgt **PROVISIONSFREI!**

#### DIE WOHNEINHEITEN VERFÜGEN ÜBER FOLGENDE HIGHLIGHTS:

- **Großzügige Außenflächen** in Form von Eigengärten oder Terrassen, die Möglichkeiten für Entspannung und Erholung im Grünen schaffen

- **Energieeffiziente Luftwärmepumpe** als Basis einer wohligen Fußbodenheizung
- **Elektrische Raffstores**, die für eine individuelle Steuerung des Lichteinfalls sorgen
- **Integrierte Wohnraumlüftung**, um den Wohnkomfort zu erhöhen und ein gesundes Raumklima zu gewährleisten
- **Eigener Keller** für jede Wohneinheit, der zusätzlichen Stauraum bietet und persönliche Gegenstände sicher verwahren lässt
- **Ein KFZ-Stellplatz pro Wohneinheit** zugeordnet, um den Komfort und die Bequemlichkeit des modernen Lebens zu gewährleisten.
- **Schlüsselfertige Ausführung** mit höchster Sorgfalt und Qualität ausgeführt, um Ihren Wohnkomfort zu maximieren und Ihnen ein stressfreies Einziehen zu ermöglichen.
- **Moderne Photovoltaikanlage** als Teil unseres Engagements für Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- **Klimaanlage** im Dachgeschoß, die für angenehme Raumtemperaturen an warmen Tagen sorgt

<b>Bezeichnung Garten</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Keller</b>	<b>Terrassen</b>	
Haus A1 m <sup>2</sup>	EUR 635.000,--	113,33 m <sup>2</sup>	62,44 m <sup>2</sup>	22,79 m <sup>2</sup>	195,60
Haus A2 m <sup>2</sup>	EUR 697.000,--	127,86 m <sup>2</sup>	66,34 m <sup>2</sup>	22,79 m <sup>2</sup>	190,86
Haus A3 Gartenanteil	EUR 699.500,--	131,61 m <sup>2</sup>	29,59 m <sup>2</sup>	50,47 m <sup>2</sup>	kein

Haus B1 131,97 m <sup>2</sup>		113,33 m <sup>2</sup> EUR 625.000,--	62,44 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>	
Haus B2 256,11 m <sup>2</sup>		127,86 m <sup>2</sup> EUR 697.000,--	66,34 m <sup>2</sup>	23,50 m <sup>2</sup>	
Haus B3 Gartenanteil	VERKAUFT	116,41 m <sup>2</sup>	29,59 m <sup>2</sup>	65,85 m <sup>2</sup>	kein

## LAGE:

**TREETOP** ist ideal am Rande der Stadt Baden gelegen, wo Sie die Nähe zur Natur genießen können ohne auf eine urbane Infrastruktur verzichten zu müssen.

Die Kur- und ehemalige Kaiserstadt Baden, bekannt für ihr nobles Flair, verfügt mit seinen zahlreichen Geschäften, der attraktiven Fußgängerzone, seinen beliebten Parkanlagen, der Römertherme, dem Strandbad, als auch den verschiedensten Schultypen, dem Landeskrankenhaus, etlichen Fachärzten und Apotheken über ein nahezu komplettes Angebot an Infrastruktureinrichtungen und bietet ein unvergleichliches Maß an Lebensqualität.

Über das ganze Jahr hinweg organisiert die Stadt Kultur- und Kunstveranstaltungen, die zahlreiche Gäste von nah und fern anziehen. Das Angebot an Bildungs-, Freizeit- und Sportmöglichkeiten ist mehr als vielfältig.

Sowohl die öffentliche Verkehrsanbindung (Südbahnstrecke, zahlreiche Busverbindungen, Badner Bahn) als auch die Anbindung über die A2-Südautobahn sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt Wien.

Machen Sie **TREETOP** zu Ihrem neuen Zuhause und erlegen Sie die Vorzüge des städtischen Lebens mit einem Hauch von Natur. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über unsere verfügbaren Einheiten zu erfahren und Ihren Traum vom nachhaltigen Wohnen wahr werden zu lassen.

## Kontaktdaten:

[office@immoparadies.at](mailto:office@immoparadies.at)

<tel:02252/274040> oder <tel:0676/3618524>.

**Als INFINA-Partner sorgen wir für den besten Wohnkredit bei der richtigen Bank!**

**INFINA ist größter unabhängiger Kreditvermittler in Österreich und vergleicht als Kreditmakler die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen.**

**Als Wohnbau-Finanz-Experten ermitteln wir für Sie die optimale Finanzierungslösung und finden das passende Zinsangebot.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.500m  
Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <1.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap