

**Erstbezug in Baden – ruhig, zentral & bald unbezahlbar!
Nur ca. 5 Gehminuten zum Hauptplatz.**



Beispielfoto

Objektnummer: 1226/22048

Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,50 m ²
Gesamtfläche:	96,13 m ²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Garten:	13,35 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	452.100,00 €
Provisionsangabe:	
3% des Kaufpreises	

Ihr Ansprechpartner



Khava Alaudinova

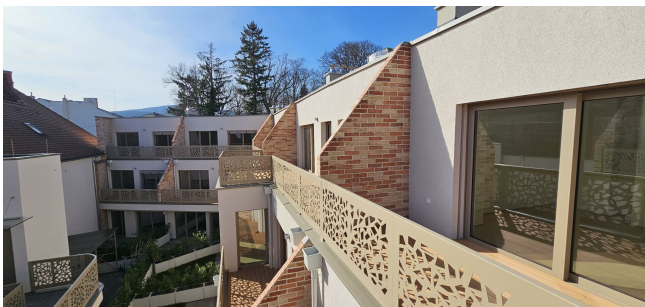
Boubeva Makler GmbH
Hollandstraße 14 Top 101
1020 Wien

T +43 676 961 23 93

Gerne stehe ich Ihnen für weitere
Verfügung.



Termin zur







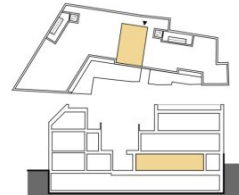
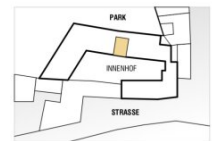
TOP 04 68.50 m²



0 1 3 5

Hinweise: Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektrotechnikeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind die Naturmaße zu nehmen. Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

Projekt Gutenbrunner Straße



TOP 4

EG

Bad	5.10
Küche	10.13
Schlafzimmer	14.65
WC	2.63
Wohnküche	35.99
Gesamt	68.50 m²
Terrasse	14.28 m ²
Garten	13.35 m ²

Ein Projekt der

Galla Holding GmbH
Arbeiterstrandbadstraße 44/3
1210 Wien



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer **hellen, südseitig ausgerichteten Neubauwohnung** im Erdgeschoss, die urbanes Lebensgefühl mit wohltuender Ruhe verbindet. Mit **69 m² Wohnfläche**, einer sonnigen **Terrasse (ca. 14 m²)** und einem **privaten Garten (ca. 13 m²)** erfüllt diese Wohnung höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Die durchdachte Raumaufteilung, **getrenntes Bad und WC**, **hochwertiger Parkettboden** und **komfortable Fußbodenheizung** bieten ideale Voraussetzungen für ein gemütliches Zuhause. Die großen Fensterflächen sorgen ganztägig für **natürlichen Lichteinfall** und ein angenehmes Wohnklima.

Highlights auf einen Blick:

- **69 m² Wohnfläche**, optimal geschnitten
- **13 m² Eigengarten & 14 m² Süd-Terrasse** – perfekt für sonnige Stunden
- **Erstbezug** – Sie sind die Ersten!
- **Ruhige, zentrale Lage** mit **Top-Lagebewertung**
- Nur **5 Minuten zu Fuß** zum Hauptplatz von Baden
- **Parkettboden & Fußbodenheizung**
- **WC und Bad getrennt**
- **Heller Wohnraum** dank südseitiger Ausrichtung
- **Geringer Lärmpegel** – ruhige Wohnatmosphäre
- **Garagenplatz** optional zum Ankauf

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohlfühlen, sondern auch eine zukunftsichere Investition. **Jetzt kaufen**, bevor die Preise wieder steigen, Baden ist ein Hotspot des Wiener Speckgürtels!

Kontakt:

Für Antworten auf Ihre Fragen steht Ihnen Frau Alaudinova unter der Telefonnummer 0676 961 23 93 gerne zur Verfügung.

Nebenkosten:

3% Provision zzgl. 20% USt, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren

1,1% Eintragung Grundbuch

3,5% Grunderwerbssteuer

Bis zu 3% für die Kaufvertragsserrichtung

Nebenkosten für die Finanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Abgeber und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap