

## Neubauwohntraum mit Balkon in Baden!



**Objektnummer: 311014**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Braitner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	6,28 m²
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 34,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,59
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

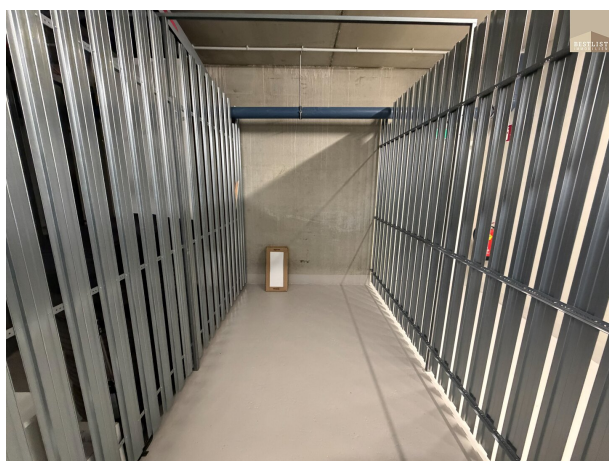


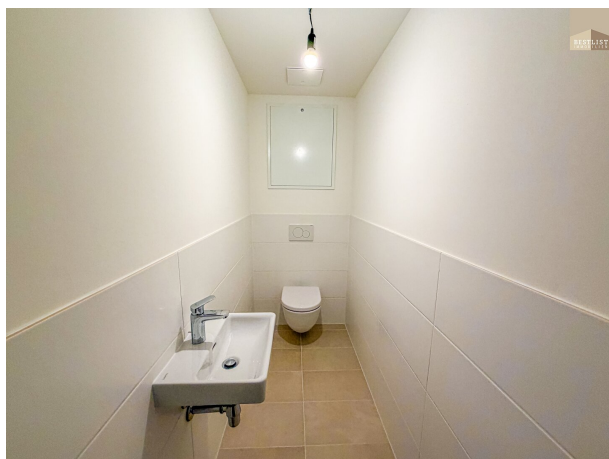
**Maximilian Sostar**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

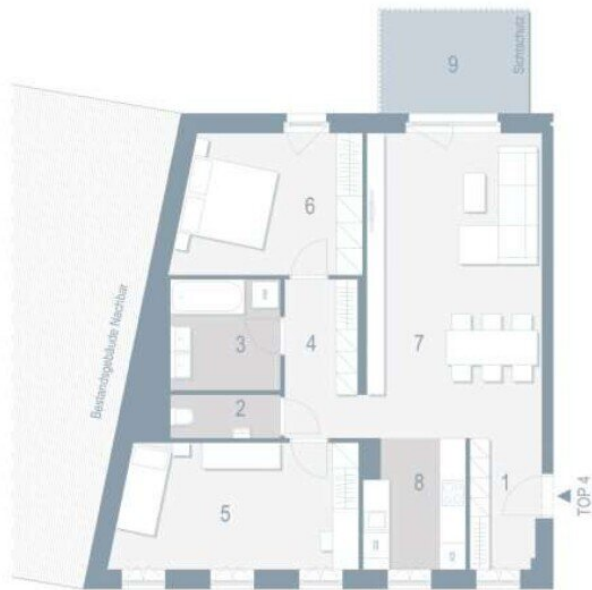












Verkaufsplan  
Adresse: 2500 Baden, Bräuner Straße 25

Fliesenbelag Parkett Plattenbelag

24.02.2023 | Bauträger: WET Wohnbaugruppe Service GmbH | +43 2742 44811-900 | [wohnen@vivit-gruppe.at](mailto:wohnen@vivit-gruppe.at) | Plan- und optische Änderungen vorbehalten!  
Planmäßige Flächenangaben sind Richtmaße (ca. Angaben auf Basis der baufertigen Einweisung, Normmaße können geringfügig abweichen) und für die Bestellung von Einbaumöbeln nicht geeignet.  
Die eingezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration. Bei Widersprüchen zwischen den Verkaufsplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) gelten die Inhalte der BAB.



BESTLIST  
IMMOBILIEN

## TOP 4 | HAUS 1, 1.OG

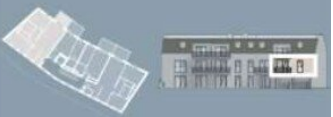
### RAUMAUFTEILUNG\*

1. Vorraum	4,77 m <sup>2</sup>
2. WC	2,53 m <sup>2</sup>
3. Bad	6,43 m <sup>2</sup>
4. Gang	6,08 m <sup>2</sup>
5. Zimmer 1	15,92 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 2	13,46 m <sup>2</sup>
7. Wohnzimmer	28,30 m <sup>2</sup>
8. Küche	6,69 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>ca. 84,18 m<sup>2</sup></b>

### AUSSENBEREICHE\*

9. Balkon	7,99 m <sup>2</sup>
10. Kellerabteil	6,28 m <sup>2</sup>

\*Raum- & Einweisung, Richtmaße können geringfügig abweichen.  
Angaben zu Flächenangaben sind ca. Angaben.  
Anlage: Raumangabe durch Dachstuhl ist nicht berücksichtigt.



## 1. OBERGESCHOSS

soya  
GROUP OF YOUNG ARCHITECTS

vivitgruppe  
Sustainable Werte schaffen.

## Objektbeschreibung

Das Wohnbauprojekt **Downtown Baden** verbindet den Charme historischen Außenstils mit zeitgemäßem Wohnkomfort. In zwei architektonisch ansprechenden Wohnhäusern entstanden insgesamt 18 hochwertige Eigentumswohnungen in attraktiver, zentrumsnaher Lage. Der qualitätsvolle Wohnbau fügt sich harmonisch in das Stadtbild ein und bietet anspruchsvolles Wohnen – aktuell steht eine der begehrten Wohnungen noch zum Verkauf.

Über das gepflegt helle und stilvoll dekorierte Stiegenhaus oder den großzügigen Personenaufzug gelangen Sie direkt zu dieser attraktiven Wohnung. Die 84 m<sup>2</sup> große Einheit überzeugt durch hochwertige Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und ein rundum angenehmes Wohngefühl. Die gesamte Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, die Wohnräume sind mit elegantem Echtholzparkett versehen.

Vom praktischen Eingangsbereich aus gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit angrenzender Kochnische – ideal für die Einrichtung Ihrer Traumküche. Vom Wohnzimmer führt der sehr große, quadratische Balkon, ein echtes Highlight in diesem Wohnprojekt, nach außen. Dank der günstigen Außenlage, des Sichtschutzes zum Nachbarn und der rundum Begrünung genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre und können Stunden im Freien ungestört verbringen.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei komfortable Schlafzimmer sowie ein hochwertiges Bad mit separatem WC. Die Kunststofffenster sind mehrfachverglast und mit Außenjalousien ausgestattet.

Weitere Highlights der Wohnung und des Gebäudes:

- Sehr großer Keller mit Steckdose – ideal für einen Weinkühlschrank oder Ihr E-Bike
- Fahrradabstellraum innen sowie überdacht im Innenhof/Gemeinschaftsgarten
- Tiefgaragenstellplatz für Ihr Auto

Je Wohneinheit muss ein PKW-Stellplatz zusätzlich angekauft werden. Die Kaufpreise reichen von EUR 24.500,- bis zu EUR 27.500,- je nach Anordnung und Größe. Weitere Stellplätze können je nach Verfügbarkeit erworben werden.

E-Tankstellen können auf Sonderwunsch umgesetzt oder - dank E-Leerrohrungen - auch später nachgerüstet werden.

Diese Wohnung vereint modernes, komfortables Wohnen mit praktischen Details und Privatsphäre – eine seltene Gelegenheit in zentraler Lage von Baden.

### **Baden – historische Kurstadt mit urbanem Flair**

Die südlich von Wien gelegene Bezirkshauptstadt Baden überzeugt als ehemalige kaiserliche Sommerresidenz mit ihrem reichen Kultur- und Freizeitangebot, zahlreichen Thermal- und Heilanstalten, weitläufigen Parks sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur. Geschäfte, renommierte Restaurants, medizinische Versorgung und vielfältige Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Naturliebhaber genießen die Nähe zum Wienerwald und die umliegenden Weingärten.

### **Zentrale Lage im Herzen von Baden**

Das Wohnbauprojekt „**Downtown Baden**“ liegt in der Braitner Straße, parallel zum Kaiser Franz Joseph-Ring und an der Schwechat. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Fußgängerzone, den Josefsplatz sowie zahlreiche Geschäfte, Lokale und öffentliche Verkehrsanbindungen. Die Badner Bahn bringt Sie bequem bis zur Wiener Staatsoper, der Bahnhof Baden ist rund 10 Minuten zu Fuß entfernt. Mit dem Regionalzug erreichen Sie den Wiener Hauptbahnhof in ca. 27 Minuten, Wien Meidling in ca. 21 Minuten. Auch die Südbahn A2 / E59 ist von Baden aus in etwa 20 Minuten erreichbar.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe Ihnen jederzeit zur Verfügung!**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.750m

Universität <9.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <500m

Post <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <250m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap