

**BADEN – 4 ZIMMER NEUBAU MIT BALKON | RUHELAGE |  
ERSTBEZUG 2027 | TOP INVESTMENT | HOHE RENDITE**



**Objektnummer: 7939/2300162609**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>A++</b> 26,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	726.374,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Trapitsyna**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410051



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

# Objektbeschreibung

## Beschreibung

**Moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung mit durchdachter Raumaufteilung und viel Licht. Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Aktuell im Bau – Fertigstellung voraussichtlich Q4 2027. Ideal für Eigennutzer oder Anleger.**

## Eckdaten

**Wohnfläche: 115,06 m<sup>2</sup>**

**Balkon: 13,87 m<sup>2</sup>**

**Neubau (im Bau)**

**Garage optional: € 25.000**

## Highlights

**Helle Räume**

**4-Zimmer-Aufteilung**

**Balkon**

**Effizientes Energiekonzept**

**Gute Infrastruktur**

**Weitere Wohnungen im Projekt verfügbar – perfekt als Investment.**

**Gerne stelle ich Ihnen auf Anfrage weitere Informationen zur Verfügung und unterstütze Sie bei Bedarf auch bei der Finanzierung.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap