

**Dachgeschosswohnung in Niedrigenergiebauweise und
23m² Terrasse mit spektakulärem Fernblick.**



Objektnummer: 819

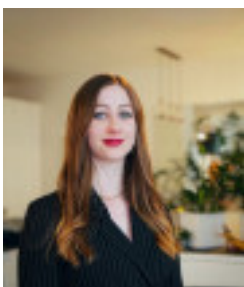
Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2524 Teesdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,50 m ²
Nutzfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	208.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jessica Trenk

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V
1010 Wien

T 0
H +
Ge
Ver

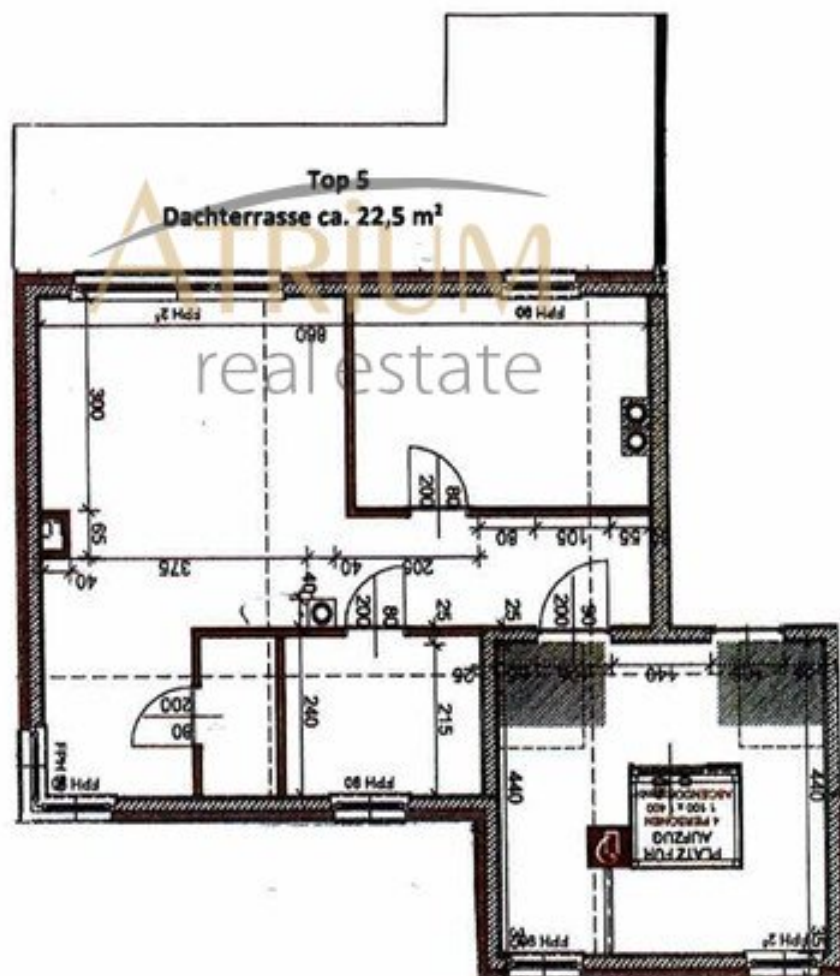






**Top 5 im 2 OG, EKZ 18,8 kWh/m²a, rollstuhlgerechte Ausführung,
kontrollierte Wohnraumlüftung, Lift, Glasfaserinternet, mit 51,59 m² Wnfl.
ca. 22,5 m² Dachterrasse u. ca. 5 m² ebenerdiger Lagerraum**

2 x PKW Stellplatz 1x mit Carport, Gemeinschafts-Fahrradabstellfläche u. Müllraum



Objektbeschreibung

Anlage oder Eigenbedarf? Garten-/ oder Dachgeschosswohnung? Hier ist beides möglich.

Sichern Sie sich die letzten zwei verfügbaren Einheiten - Modernes Neubauprojekt mit Top-Energiekennzahlen und großzügigen Freiflächen in begehrter Wohnlage von Teesdorf, Bezirk Baden zu kaufen.

Diese attraktive ca. 52 m² Neubauwohnung überzeugt besonders aufgrund einer ca. 22,50m² Dachterrasse mit Fernblick ins Grüne, einer durchdachten Raumaufteilung und hervorragender Energiekennzahlen. Eine Immobilie, die sowohl für den Eigenbedarf als auch als sichere Anlage für die Vermietung geeignet ist.

? Highlights auf einen Blick

- Ca. 51,50 m² Wohnfläche – effizient & modern geplant
- Große Freiflächen - Dachterrassen / Garten – je nach Einheit
- Top-Energiekennzahlen sorgen für niedrige Heiz- und Betriebskosten
- Hochwertige und zeitgemäße Ziegelmassivbauweise
- Ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur im Bezirk Baden
- Sehr gute Anbindung an Wien & umliegende Zentren
- Integrierter Wohnraumlüftung mit Pollenfilter
- Kaminanschluss in allen Wohnungen

? Ideal für Anleger & Eigennutzer:

Die Wohnungen werden belagsfertig mit der Option auf schlüsselfertige Ausführung (gegen Aufpreis) zu Netto als auch Bruttopreisen verkauft und bietet damit maximale Flexibilität:

- **Anleger** profitieren von der **Vorsteuerabzugsfähigkeit** und solider Vermietbarkeit

- **Eigennutzer** genießen modernes Wohnen mit langfristiger Wertstabilität
- Kaufpreis belagsfertig netto: € 208.300, -
- Kaufpreis schlüsselfertig netto: € 226.873, -
- Kaufpreis belagsfertig brutto: € 250.000, -

? Lage

Die Gemeinde Teesdorf punktet sowohl mit einer angenehm ländlichen Wohnatmosphäre als auch der raschen Erreichbarkeit nach Baden, Wien und Wiener Neustadt. Zahlreiche Nahversorger, Kindergärten und Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie bequem in wenigen Minuten. Hier werden sämtliche Vorteile der Stadt mit Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit perfekt kombiniert.

? Fazit:

Eine hochwertige Eigentumswohnung in begehrter Wohnlage, welche eine exzellente Energieeffizienz, modernste Technik und attraktive Preisstrukturen aufweist – eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen. Gestalten Sie die schlüsselfertige Ausführung nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen, ohne Kompromisse.

? Interesse geweckt?

Gerne steht Ihnen Frau Trenk unter **+43 677 61510 881** für weitere Informationen oder einem Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen. Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an.

Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu [Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines

Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de) - <https://atrium-global-investment.service.immo/registrieren/de>

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 <4.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Straßenbahn <6.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap