Minimale Betriebskosten, ein idyllischer Garten und vieles mehr - Finale Fertigstellung nach Wunsch.



Objektnummer: 820

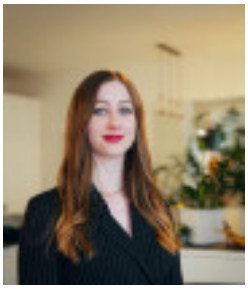
Eine Immobilie von Atrium Global Investment

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2524 Teesdorf
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,78 m²
Nutzfläche:	90,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	114,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	291.667,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jessica Trenk

Atrium Global Investment
Stadiongasse 4/V



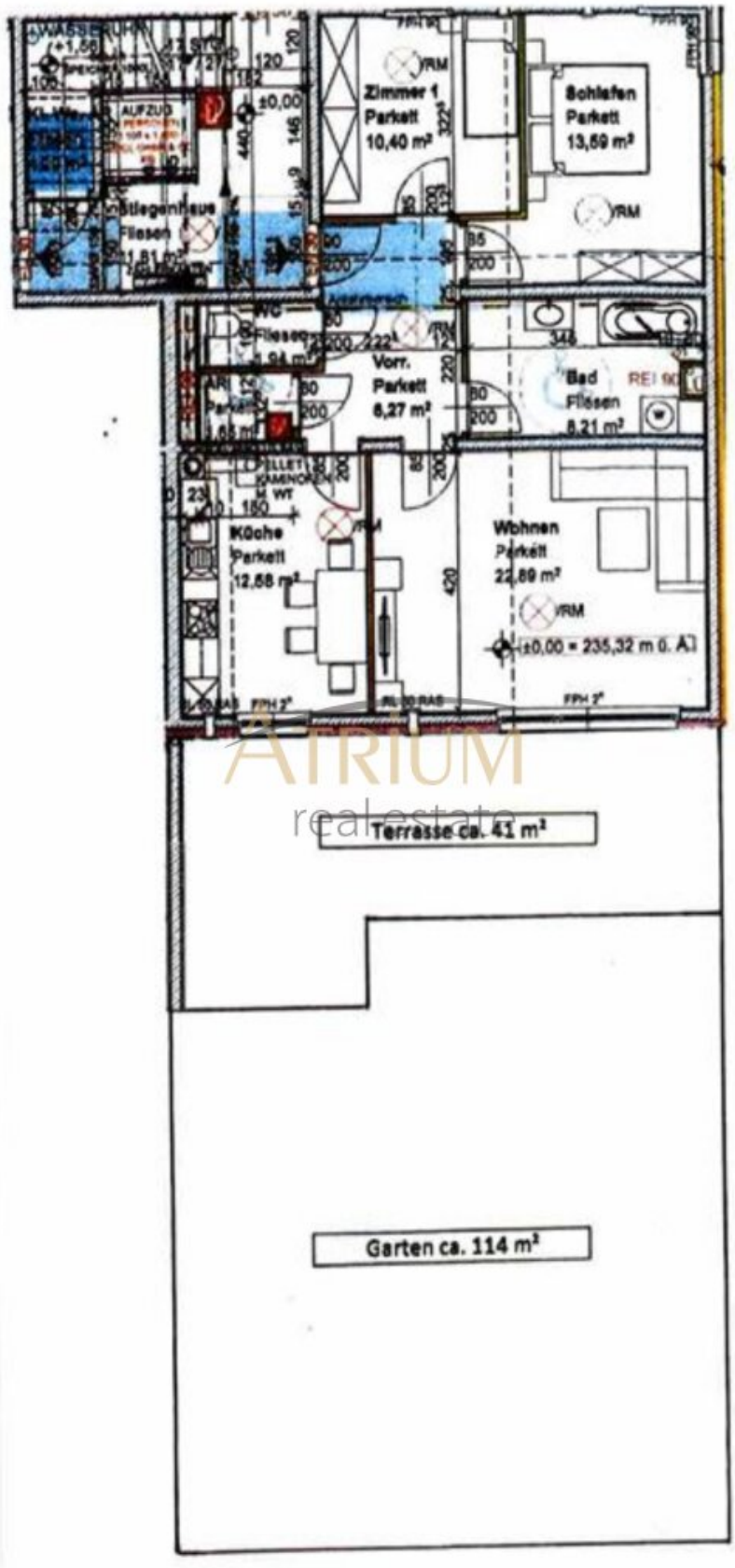












ATRIUM
real estate

Objektbeschreibung

Lukrative Anlage oder für den Eigenbedarf? Hier ist beides möglich.

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

Diese attraktive ca. 80 m² große Neubauwohnung überzeugt besonders aufgrund dem 114m² Eigengarten, einer gut durchdachten Raumaufteilung und hervorragender Energiekennzahlen. Eine Immobilie, die sowohl für den Eigenbedarf als auch als sichere Anlage für die Vermietung geeignet ist. Die schlüsselfertigen Ausführung erfolgt nach genauer Absprache und Auswahl der Materialien gegen einen Aufpreis von ungefähr 15.000€ - 30.000€ (je nach Ausführung).

? Highlights auf einen Blick

- Ca. 79,78 m² Wohnfläche mit 41 m² Terrasse – effizient & modern geplant
- Große Freiflächen wie Balkon / 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
- Zwei PKW - Stellplätze (einer davon Carport)

? **Ideal für Anleger & Eigennutzer:**

Die Wohnungen werden belagsfertig mit der Option auf schlüsselfertige Ausführung (gegen

Aufpreis) zu Netto als auch Bruttopreisen verkauft und bieten somit maximale Flexibilität:

- Anleger profitieren von der Vorsteuerabzugsfähigkeit und solider Vermietbarkeit
- Eigennutzer genießen modernes Wohnen mit langfristiger Wertstabilität

- **Kaufpreis belagsfertig netto: € 291.667, -**
- **Kaufpreis belgasfertig brutto: € 350.000, -**
- **Kaufpreis schlüsselfertig netto: € 320.395, -**
- **Kaufpreis schlüsselfertig brutto: €384.474, -**

? 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.

? **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

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

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
Geldautomat <500m
Bank <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