

## **Exklusive & strahlend helle 4 Zimmer Maisonettenwohnung**



Wohnung

**Objektnummer: 1226/22116**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	689.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

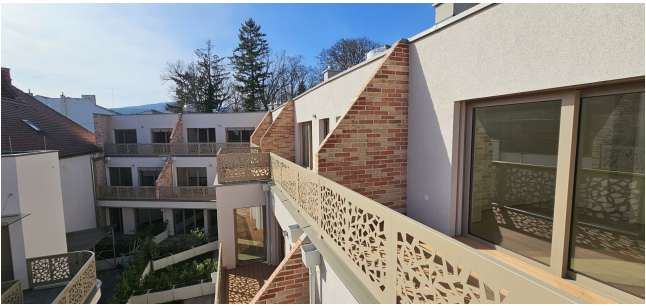


**Khava Alaudinova**

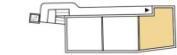
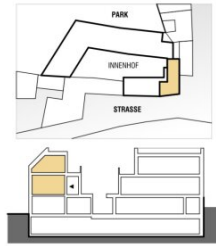
Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +43 6769612393



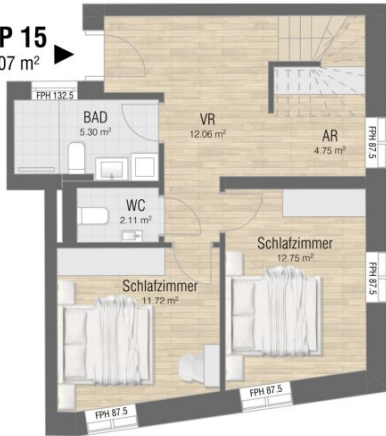


Projekt  
Gutenbrunner Straße

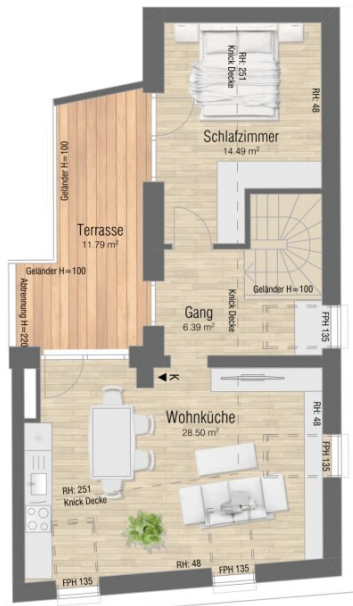


TOP 15	1.0G/2.0G
AR	4.75
BAD	5.30
Gang	6.39
Schlafzimmer	11.72
Schlafzimmer	12.75
Schlafzimmer	14.49
VR	12.06
WC	2.11
Wohnküche	28.50
	<b>98.07 m²</b>
Terrasse	11.79 m²

TOP 15  
98.07 m²



1.0G



2.0G



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 Lieferumfanges 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 Elektrotechnikrichtungen, 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.

Ein Projekt der

Galla Holding GmbH  
Arbeiterstrandbadstraße 44/3  
1210 Wien



# Objektbeschreibung

## Erstbezug in Baden

Die hochwertige und gemütliche Neubauwohnung in Baden wurde 2020 erbaut und ist nun bereit für den Erstbezug. Die großen Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der hochwertige Parkettboden sowie die Fußbodenheizung tragen zu einem angenehmen und modernen Wohngefühl bei.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von zirka 98 m<sup>2</sup> und ist optimal geschnitten. Zusätzlich gehört ein geräumiger Abstellraum zur Wohnung. Die große Terrasse bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien.

Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu Grünflächen aus. Das Rosarium ist in etwa drei Gehminuten erreichbar, der Hauptplatz von Baden in rund fünf Minuten zu Fuß.

Die Wohnung ist ruhig gelegen und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit geringem Lärmpegel. Ein Garagenplatz kann optional erworben werden. WC und Badezimmer sind getrennt ausgeführt.

## 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 Kaufvertragserrichtung

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