

**BADEN | SONNIGER BALKON | RUHELAGE | 4 ZIMMER**



**Objektnummer: 7939/2300162813**

**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>                   | 106,76 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>                    | 698.806,00 €                              |
| <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 im 3. Obergeschoss mit durchdachter Raumaufteilung und viel Licht. Offener Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Aktuell im Bau – Fertigstellung voraussichtlich Q4 2027. Ideal für Eigennutzer oder Anleger.**

## Eckdaten

- **Wohnfläche: 109,03 m<sup>2</sup>**
- **Balkon: 18,21 m<sup>2</sup>**
- **3. Obergeschoss**
- **Neubau (im Bau)**
- **Garage optional: € 25.000**

## Highlights

- **Helle Räume**
- **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