

**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

Diese hochwertige 4 Zimmer-Neubauwohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Architektur und eine Ausstattung, die sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht. Die Raumaufteilung kann je nach Planung als 4-Zimmer-Variante umgesetzt werden.

Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich bietet ein angenehmes Wohngefühl und direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben und erfüllt moderne Ansprüche an Wohnkomfort, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die hochwertige Bauweise sowie das zeitgemäße Energiekonzept ermöglichen niedrige laufende Kosten und eine langfristige Wertstabilität.

Ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional erworben werden.

**Neubau – Erstbezug**

**Geplante Fertigstellung: Q4 2027**

**Eckdaten**

- Wohnfläche: 109,03 m<sup>2</sup>
- Balkon: 18,21m<sup>2</sup>
- Geschoss: 3 Obergeschoss
- Zustand: Neubau | schlüsselfertig

- **Nutzung: Eigennutzung oder Vorsorge**
- **Garage optional: € 25.000**

## **Highlights**

- **Moderne Neubauarchitektur**
- **Heller Wohnraum durch großzügige Fensterflächen**
- **Balkon mit optimaler Größe**
- **Nachhaltiges und effizientes Energiekonzept**
- **Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung**
- **Attraktiv für Eigennutzer und Investoren**

**Neben der gegenständlichen Wohnung können weitere Wohnungen im selben Haus angeboten werden.**

**Sowohl diese als auch die weiteren Einheiten eignen sich ideal als Anlageimmobilien zur Vermietung.**

**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