

## **Gartenwohnung in Baden – Ertsbezug**



**Objektnummer: 1226/22135**

**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	70,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	5,31 m <sup>2</sup>
<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>	430.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



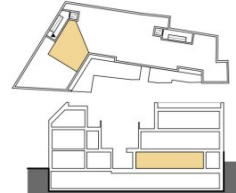
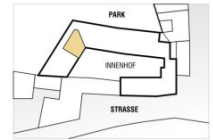
**Markus Augenhammer**

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien





Projekt  
Gutenbrunner Straße



**TOP 2** EG

AR	1.95
Bad	5.52
Schlafzimmer	16.25
WC	1.73
Wohnküche	44.88
	<b>70.33 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	8.79 m <sup>2</sup>
Garten	5.31 m <sup>2</sup>

**TOP 02**  
70.33 m<sup>2</sup>



0 1 3 5

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 Lieferumfangs 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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer hochwertigen **2-Zimmer-Erstbezugswohnung** im **Erdgeschoss**, die urbanes Lebensgefühl mit wohltuender Ruhe verbindet.

Die **Wohnfläche** beträgt etwa **70 m<sup>2</sup>**. Außerdem gehören zu der Wohnung eine **Terrasse** sowie ein **Eigengarten**, die ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bieten.

Die durchdachte Raumaufteilung wie das getrennte Badezimmer und WC bieten eine praktische und komfortable Nutzung. Hochwertiger **Parkettboden** und eine **Fußbodenheizung** sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. **Garagenplätze** stehen bei Bedarf optional zur Verfügung.

Die Wohnung hat einen Kaminanschluss, Außenjalousie, eine Vorbereitung für eine Klimaanlage und alle nötigen Anschlüsse für eine Küche.

Das Haus ist ein kompletter **Erstbezug**, ein paar Kleinigkeiten müssen noch vervollständigt werden. **Vor** dem Kaufvertragstermin wird das erledigt sein.

Sie befindet sich in einer **ruhigen**, dennoch **zentralen Lage**. Das Römerbad befindet sich direkt hinter dem Haus, das Rosarium erreichen Sie in wenigen Gehminuten, der Hauptplatz Baden liegt nur etwa 5 Minuten entfernt.

- **Wohnfläche:** ca. 70 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Terrasse:** ca. 8 m<sup>2</sup>
- **Garten:** ca. 5 m<sup>2</sup>
- **Stockwerk:** EG

- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Lift:** vorhanden
- **Zustand:** Neubauwohnung, Erstbezug
- **Lage:** ruhig, dennoch zentral
- **Garagenplatz:** 35.000€

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohlfühlen, sondern auch eine zukunftsichere Investition.

Kontakt:

Für Antworten auf Ihre Fragen steht Ihnen Herr Augenhammer unter der Telefonnummer 0660 4678 417 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