

Exklusive Gartenwohnung in Baden – Bezugsfertiger Erstbezug



Objektnummer: 1226/22136

Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
Terrassen:	1
Garten:	10,01 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	555.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

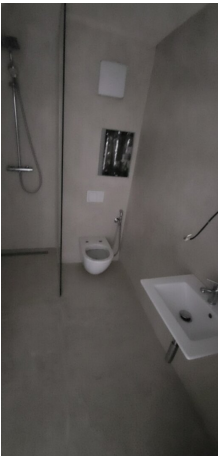
Ihr Ansprechpartner



Markus Augenhammer

Boubeva Makler GmbH
Hollandstraße 14 Top 101
1020 Wien

T +43 660 4678 417





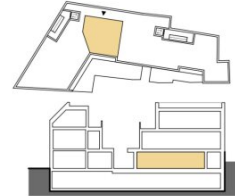
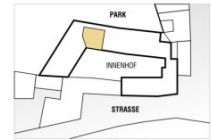


TOP 03
85.08 m²



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.

Projekt
Gutenbrunner Straße



TOP 3	EG
AR	1.84
Bad	4.77
Bad	5.94
Küche	12.95
Schlafzimmer	16.40
Wohnzimmer	43.18
	85.08 m²
Terrasse	12.57 m ²
Garten	10.01 m ²

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 modernes Wohnen mit angenehmer Ruhe verbindet.

Die Wohnung verfügt über **ca. 85 m²** Wohnfläche sowie **eine Terrasse** und einen **Eigengarten**, die zum Entspannen im Freien einladen.

Die durchdachte Raumaufteilung und **zwei Badezimmer** – eines mit **Dusche**, eines mit **Badewanne** – bieten hohen Wohnkomfort. Hochwertiger **Parkettboden** und **Fußbodenheizung** sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Garagenplätze sind bei Bedarf optional verfügbar.

Zur Ausstattung gehören außerdem ein Kaminanschluss, Außenjalousien, die Vorbereitung für eine Klimaanlage sowie alle notwendigen Küchenanschlüsse.

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. 85 m²
- **Zimmer:** 2
- **Terrasse:** ca. 12 m²
- **Garten:** ca. 10 m²
- **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 zukunftssichere 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