#KAUFANBOT LIEGT VOR# Neubau 2022 | Eigener Garten & PKW Stellplatz inklusive !



Hausansicht Strassenseitig

Objektnummer: 2095

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vöslauer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,12 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	29,04 m²
Keller:	3,93 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,13 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	168,90 €
USt.:	19,13 €

Provisionsangabe:

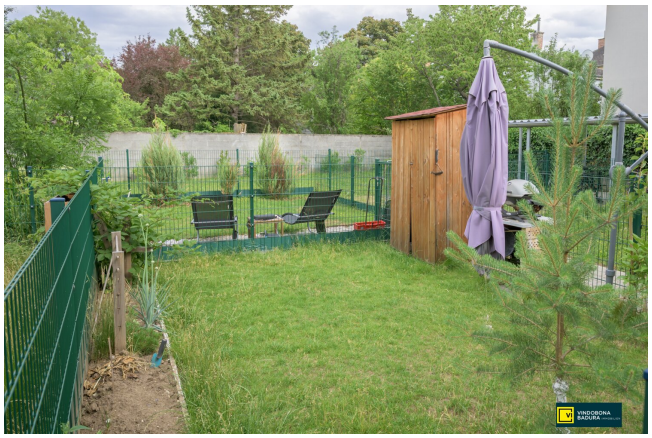
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



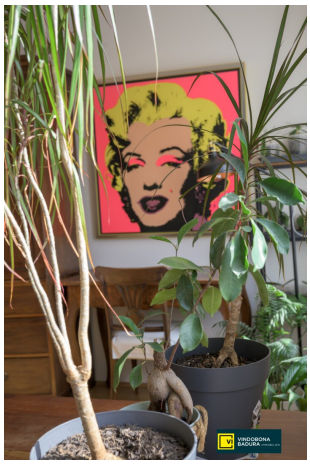
Thomas Nawara





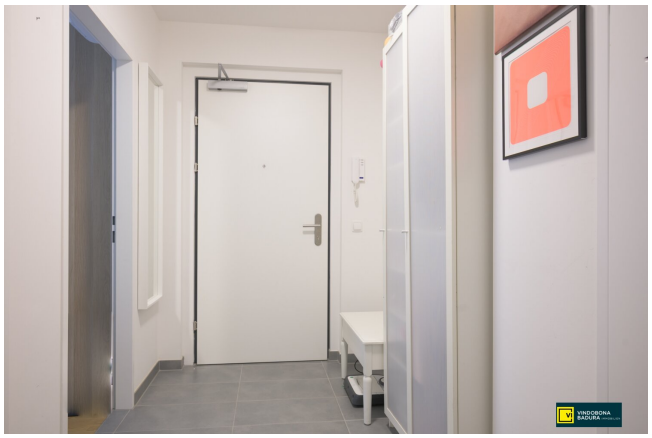










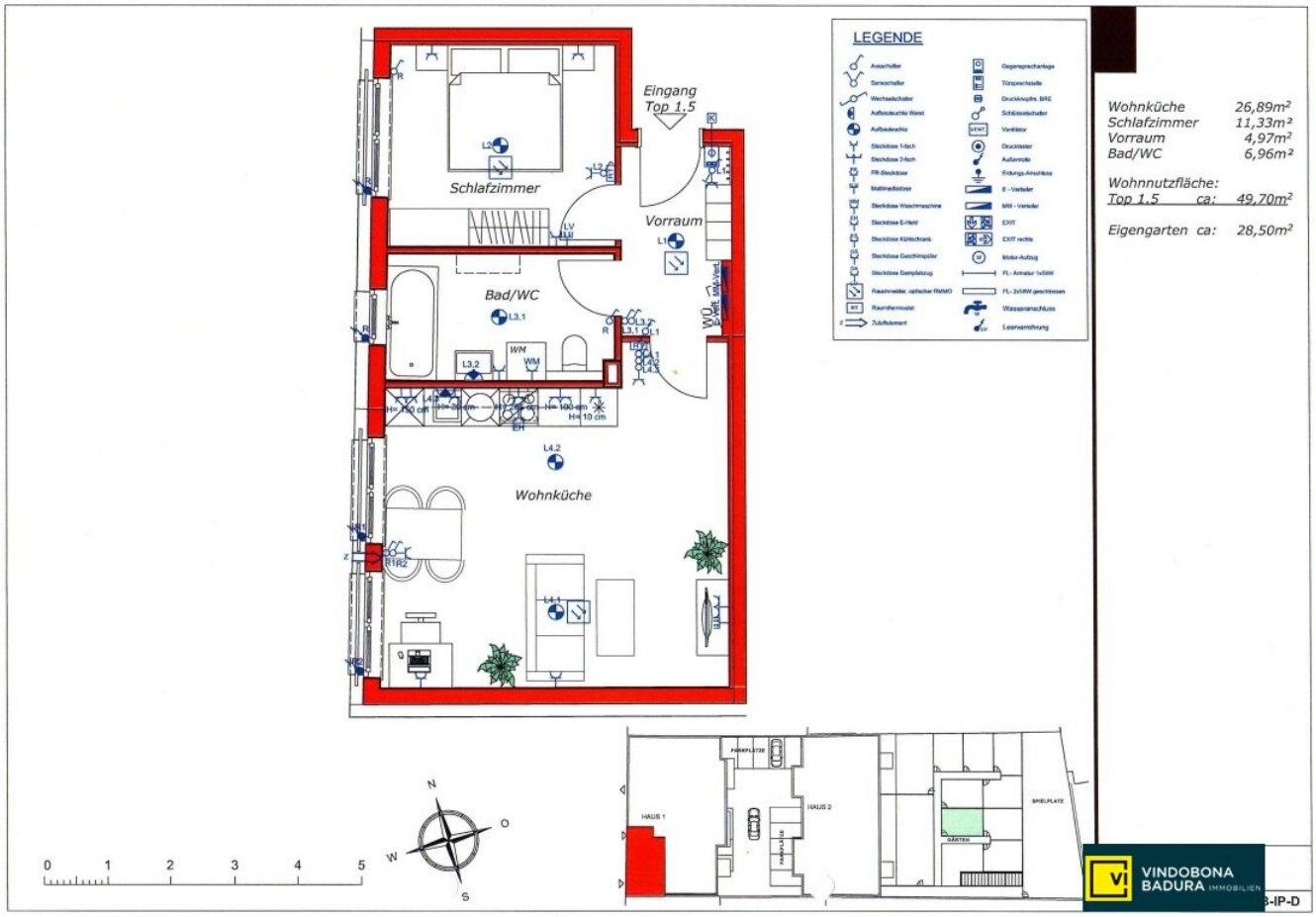












Wohnküche	*26,89m²*
Schlafzimmer	*11,33m²*
Vorraum	*4,97m²*
Bad/WC	*6,96m²*
Wohnnutzfläche:	
Top 1.5 ca:	*49,70m²*
Eigengarten ca:	*28,50m²*

VINDOBONA BADURA IMMOBILIEN

-IP-D

AUTHEN7IC
FINANCE

Berechnungsbeispiel für den Kauf Deiner Traumimmobilie

Kaufpreis	279.000 €
Kaufnebenkosten Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Notarkosten, Maklergebühr	28.458 €
Empfohlene Eigenmittel	55.800 €
Benötigter Auszahlungsbetrag	251.658 €
MONATLICHE RATE (bei 35 Jahren Laufzeit)	**1.053 €**



Markus Forstner
Selbstständiger Kooperationspartner
der **AUTHEN7IC Finance FlexCo**

+43 699 10654167
markus.forstner@authentic-finance.at
www.authentic-finance.at
GISA: VMB 11872535

Die angezeigten Konditionen stellen ein unverbindliches Rechenbeispiel basierend auf folgenden Annahmen: Zinssatz 3,2% p.a., Rückzahlung in monatlichen Pauschalraten, erstrangige Besicherung über eine Hypothek, einwandfreie Einkommens- und Vermögensverhältnisse; Finanzierungsnebenkosten vom Auszahlungsbetrag gerechnet: Bearbeitungsgebühr 3,00%, Eintragungsgebühr Pfandrecht 1,44%, Schätzgebühr Liegenschaft 0,62%. Es handelt sich hierbei nicht um eine Europäische Standardinformation für Kredite gemäß § 8 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz (HIKrG) und auch um kein verbindliches Angebot im Sinne des §12 HIKrG. Dieses Fi[illegible]ine persönliche Beratung. Der Zinssatz und die monatliche Rate sind bonitätsabhängig und können erst nach Prüfung [illegible]egt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Höhe der Kosten im Zusammenhang mit dem Kredit noch nicht im Detail bekc

VINDOBONA BADURA IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Ankommen, wohlfühlen und das Leben genießen.

Diese moderne Eigentumswohnung im **1. Liftstock** eines im **Jahr 2022 errichteten Wohnhauses** verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer hervorragenden Lage und ist ideal für Singles, junge Paare oder Anleger auf der Suche nach einer wertbeständigen Immobilie.

Schon beim Betreten überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Das Herzstück bildet die rund **27 m² große Wohnküche**. Die **Westausrichtung** sorgt für viel Tageslicht und eine warme Abendstimmung – perfekt zum Entspannen oder für gemütliche Stunden mit Freunden. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten. Das Badezimmer mit WC fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Ein besonderes Extra ist der rund **29 m² große, separat erreichbare Gartenanteil**. Ob gemütliche Lounge-Ecke, kleiner Kräutergarten oder einfach ein Platz zum Abschalten – hier genießen Sie Ihr persönliches Stück Freiraum mitten in der Stadt.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die **Fußbodenheizung** mit effizientem Fernwärmeanschluss, eine bereits vorhandene **Klimaanlage** sowie ein **Glasfaseranschluss** für schnelles und stabiles Internet.

Ein Kellerabteil mit Licht und Stromanschluss bietet praktischen Stauraum, ein **eigener PKW-Stellplatz** ist bereits im Kaufpreis enthalten. Ein Kinderwagenabstellraum ergänzt die Ausstattung des Hauses.

Auch als Anlagerwohnung interessant.

Die moderne Ausstattung, das junge Baujahr, die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die Nähe zu Wien machen diese Wohnung auch für Anleger besonders attraktiv. Die kompakte Größe und die gefragte Lage bieten beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietung.

Highlights auf einen Blick

- Baujahr 2022

- 2 Zimmer
- Ca. 27 m² große Wohnküche mit Westausrichtung
- Eigener Gartenanteil
- Fußbodenheizung, Außenrollos
- Klimaanlage, Glasfaseranschluss
- Kellerabteil, Kinderwagenabstellraum im Haus
- PKW-Stellplatz im Kaufpreis enthalten

Zentrale Lage mit kurzen Wegen

Die Vöslauerstraße zählt zu den gefragten Wohnlagen Badens. Ein SPAR-Supermarkt befindet sich direkt gegenüber – Einkäufe des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erledigt. Das Stadtzentrum mit Hauptplatz, Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken, Banken und dem beliebten Wochenmarkt erreichen Sie in wenigen Minuten. Baden bei Wien gehört seit 2021 zum UNESCO-Weltkulturerbe „Great Spa Towns of Europe“ und verbindet historischen Charme mit hoher Lebensqualität.

Perfekte Anbindung für Beruf und Freizeit

- Badner Bahn mit direkter Verbindung bis Wien Karlsplatz/Staatsoper
- ÖBB-Bahnhof Baden mit schnellen Verbindungen nach Wien und Wiener Neustadt
- A2 und S1 in kurzer Distanz – Wien in rund 30 Minuten erreichbar

- Stadt- und Regionalbusse sorgen für optimale Mobilität innerhalb der Region

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich. Besichtigungen sind selbstverständlich auch am Wochenende möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktage ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <9.750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m

Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <750m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap