

Moderne Neubauwohnung mit großer Terrasse in Baden



Objektnummer: 1226/22151

Eine Immobilie von Bubeva Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,70 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	765.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

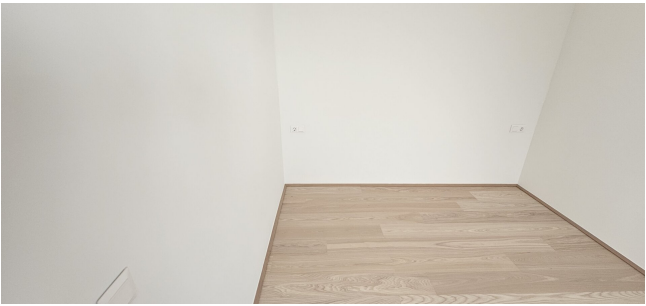


Markus Augenhammer

Boubeva Makler GmbH
Hollandstraße 14 Top 101
1020 Wien

T +43 660 4678 417

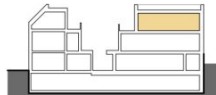
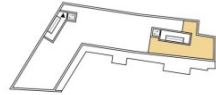
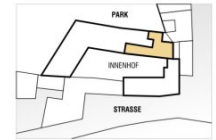








Projekt
Gutenbrunner Straße



TOP 20	2.0G
AK	10.06
Bad	4.29
Bad	4.63
Gang	6.83
Schlafzimmer	15.21
Wohnzimmer	36.70
	77.72 m²
Terrasse	47.33 m ²



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 Lieferumfanges 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

Zum Verkauf gelangt diese hochwertige **2-Zimmer-Neubauwohnung** im **2. Obergeschoss** eines modernen Mehrfamilienhaus in Baden.

Die Wohnung verfügt über **ca. 78 m²** Wohnfläche und bietet eine Wohnküche, ein Schlafzimmer und zwei Badezimmer sowie eine **47,5 m² große Terrasse**. Zusätzlich steht ein praktischer **Abstellraum** mit ca. 10 m² zur Verfügung und bietet viel Stauraum.

Die Ausstattung umfasst **Parkettböden, Fußbodenheizung** in allen Räumen sowie eine **barrierefreie** Erreichbarkeit mittels Lift. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. **Garagenplätze** stehen bei Bedarf optional zur Verfügung.

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

Das Haus ist ein kompletter **Erstbezug**, es sind noch einige Dinge zu komplettieren, was vor der Übergabe passieren wird.

Sie befindet sich in einer **absoluten Ruhelage**, dennoch **sehr guten 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. 78 m²
- **Zimmer:** 2
- **Terrasse:** ca. 47,5 m²
- **Stockwerk:** 2. OG
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Lift:** vorhanden
- **Zustand:** Neubauwohnung, Erstbezug

- **Lage:** absolute Ruhelage, 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 +43 660 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