

NEU | ERSTBEZUG | "VIKTORIA" GROSSZÜGIG WOHNEN IM HERZEN VON BADEN



Objektnummer: 22029

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	103,72 m ²
Gesamtmiete	2.224,79 €
Kaltmiete (netto)	2.224,79 €
Kaltmiete	2.224,79 €

Ihr Ansprechpartner

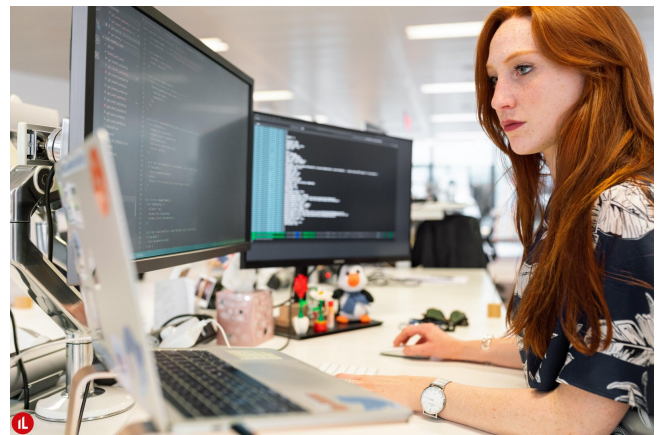


Maria Leiner

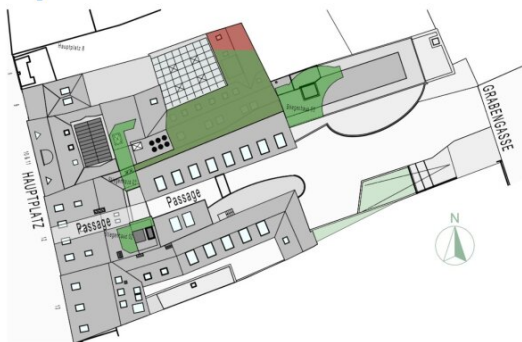
Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 116 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







TOP 03|DD_Grundriss

Raumaufteilung		
1	AR	2,51
2	AR	3,31
3	Badezimmer	4,21
4	Gang	4,13
5	Gang	7,75
6	Schlafzimmer	17,61
7	Vorraum	1,25
8	WC	1,77
9	Wohnküche	30,02
10	Wohnzimmer	19,59
11	Zimmer	11,57
Gesamtfläche		103,72 m²

VERMARKTUNGSPLAN

25000 Baden, Hauptplatz 9-13

Planstand: 25.02.2026

Die gezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration.
Die Flächenangaben sind Rohbaumaße (ca. Angaben auf Basis der baubewilligten Einreichplanung).
Die Flächenangaben können geringfügig abweichen und sind für die Bestellung von Einbaumöbeln nicht geeignet.



Allgemein Fläche

Vermietbare Fläche

Abkürzungen
LIKU Lichtkuppel
DFF Dachflächenfenster

0 1 2 3 4

Objektbeschreibung

Mehr Platz für das Leben, für gemeinsame Momente und für ein Zuhause, das mit Ihnen wächst.

In begehrter Lage von Baden entsteht diese großzügige Wohnung mit rund **103,72 m² Wohnfläche**. Sie bietet viel Raum für individuelle Wohnideen und verbindet modernes Wohnen mit dem besonderen Lebensgefühl einer der schönsten Städte Österreichs.

Die Wohnung wird voraussichtlich ab **November/Dezember 2026** bezugsfertig und bietet Ihnen als Erstbezug die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause von Anfang an ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Ob als großzügiges Zuhause für Paare, für eine Familie oder als Kombination aus Wohnen und Homeoffice – die durchdachte Wohnfläche eröffnet vielfältige Möglichkeiten. Hier finden gemeinsame Stunden ebenso ihren Platz wie ruhige Rückzugsbereiche und persönliche Freiräume.

IHR NEUES ZUHAUSE AUF EINEN BLICK

- ca. **103,72 m² Wohnfläche**
- moderner und hochwertiger **Erstbezug**
- Bezugsfertigkeit voraussichtlich **November/Dezember 2026**
- exklusive und begehrte Lage in Baden
- großzügiges und modernes Wohngefühl
- vielseitige Einrichtungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- ideal für Paare, Familien oder Wohnen mit Homeoffice
- Lift

- absolute Barrierefreiheit
- Gasheizung

Diese Wohnung ist mehr als nur ein neuer Wohnort. Sie ist ein Platz für gemeinsame Frühstücke, entspannte Abende, besondere Erinnerungen und all die kleinen Momente, die ein Zuhause ausmachen.

Freuen Sie sich auf großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und die besondere Atmosphäre von Baden. Ein Zuhause, das ausreichend Platz für Ihr heutiges Leben und Ihre zukünftigen Pläne bietet.

MONATLICHE INVESTITION

Monatliche Miete inklusive Betriebskosten: € 2.224,79

Kaution: € 6.674,38

RUFEN SIE AN!

Maria Leiner – 0664 116 11 11

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben – Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse – zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen zum Objekt.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kundin oder Kunden begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap