

NEU | ERSTBEZUG | "LUISE" MODERNES WOHNGEFÜHL IN BADEN



Objektnummer: 22028

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Wohnfläche:	63,27 m ²
Gesamtmiete	1.565,93 €
Kaltmiete (netto)	1.565,93 €
Kaltmiete	1.565,93 €

Ihr Ansprechpartner

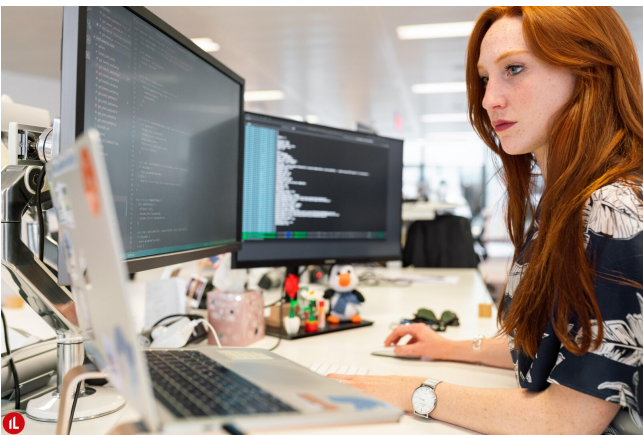


Maria Leiner

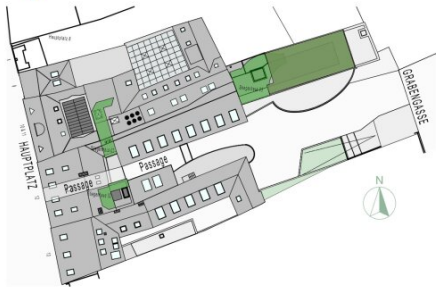
Immobilienwelt Leiner
Himberger Straße 1
2320 Schwechat

H +43 664 116 11 11

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







TOP 02|DD, Grundriss

Raumaufteilung	
2	Bad 4,23
3	Gang 8,25
4	Schlafzimmer 15,56
5	WC 1,50
6	Wohnbereich 33,73
Gesamtfläche 63,27 m²	
Außenbereich	
7	Terrasse 87,54
Gesamtfläche 87,54 m²	
Gesamtfläche 150,81 m²	

VERMARKTUNGSPLAN

2500 Baden, Hauptplatz 9-13

Planstand: 25.02.2026

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.
Gezeichnete Möblierung dient ausschließlich der Illustration.



Allgemein Fläche

Vermietbare Fläche

Abkürzungen
LKK Lichtkuppel
DFF Dachflächenfenster



Objektbeschreibung

Einziehen, ankommen und sich vom ersten Moment an zuhause fühlen.

In begehrter Lage von Baden entsteht diese moderne Wohnung mit rund **63,27 m² Wohnfläche**. Sie verbindet zeitgemäßes Wohnen mit dem besonderen Charme einer Stadt, die Lebensqualität, Natur und urbanes Flair auf einzigartige Weise vereint.

Die Fertigstellung ist für **November/Dezember 2026** vorgesehen. Als Erstbezug haben Sie die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause von Anfang an ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack einzurichten und mit Leben zu füllen.

Die Wohnfläche bietet ausreichend Platz für ein gemütliches Zuhause für Singles oder Paare. Ob stilvoller Rückzugsort, gemeinsamer Lebensmittelpunkt oder die ideale Kombination aus Wohnen und Homeoffice – hier stehen Ihnen unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten offen.

IHR NEUES ZUHAUSE

- ca. **63,27 m² Wohnfläche**
- ca. 87,54 m² Terrasse
- moderner und hochwertiger **Erstbezug**
- Bezugsfertigkeit voraussichtlich **November/Dezember 2026**
- begehrte Lage in Baden
- moderne und zeitgemäße Ausstattung
- vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten
- Lift

- absolute Barrierefreiheit
- Gasheizung
- ideal für Singles oder Paare

Ein Zuhause ist mehr als nur eine Wohnung. Es ist der Ort, an dem der Tag beginnt, Erinnerungen entstehen und man gerne zur Ruhe kommt.

Freuen Sie sich auf modernes Wohnen in einer der schönsten Städte Österreichs und sichern Sie sich frühzeitig Ihren neuen Lebensmittelpunkt in Baden.

MONATLICHE INVESTITION

Monatliche Miete inklusive Betriebskosten: € 1.565,93

Kaution: € 4.697,80

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