

**PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER - STADTZENTRUM
VON BADEN - CONRAD AM PARK - AKTION -10% bei
Kaufabschluss bis 1. Juni 2025!!**



Objektnummer: 7846/115

Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,81 m²
Zimmer:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	494.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

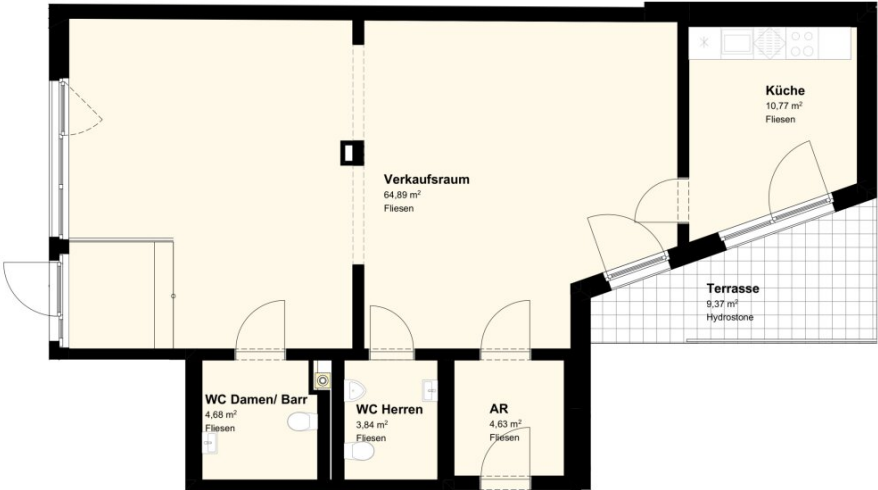


Mag. Nina Bachinger

ZEITWERT Immobilien e.U.
Novaragasse 42 / L5
1020 Wien

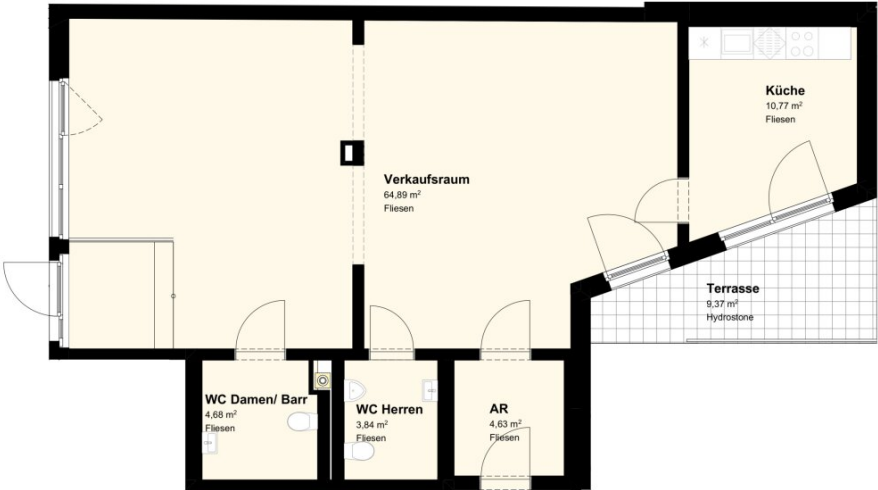
T +43 699 101 181 56





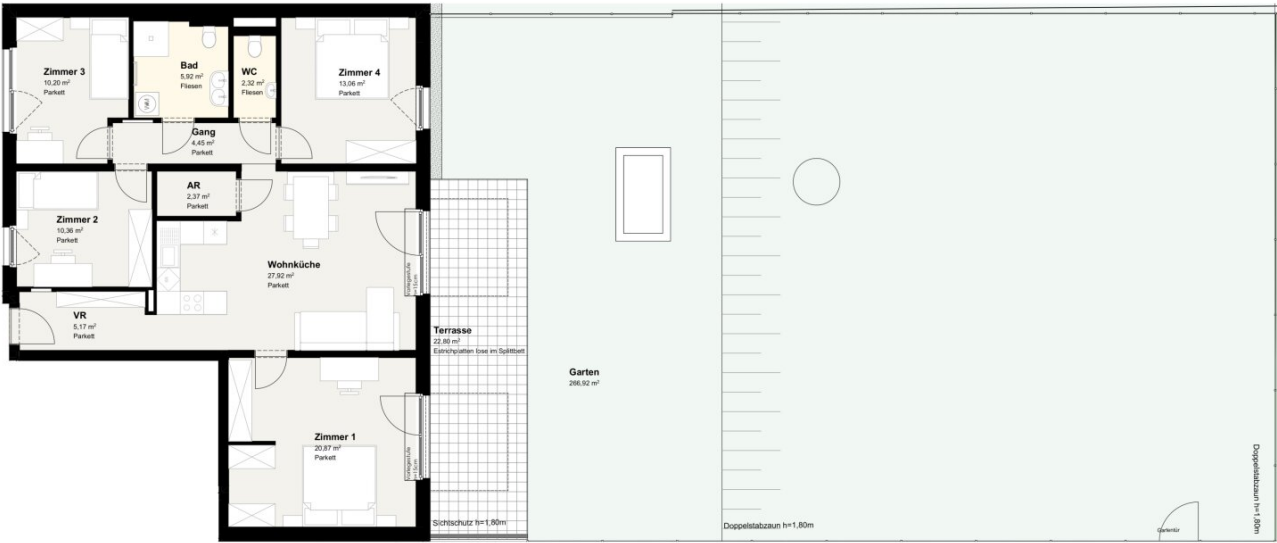
AR	4,63 m ²
WC Herren	3,84 m ²
WC Damen/Barrierefrei	4,68 m ²
Verkaufsraum	64,89 m ²
Küche	10,77 m ²
Summe	88,81 m ²
Terrasse	9,37 m ²





AR	4,63 m ²
WC Herren	3,84 m ²
WC Damen/Barrierefrei	4,68 m ²
Verkaufsraum	64,89 m ²
Küche	10,77 m ²
Summe	88,81 m ²
Terrasse	9,37 m ²





VR	5,17 m ²
Wohnküche	27,92 m ²
Zimmer 1	20,87 m ²
AR	2,37 m ²
Gang	4,45 m ²
Zimmer 2	10,36 m ²
Zimmer 3	10,20 m ²
Bad	5,92 m ²
WC	2,32 m ²
Zimmer 4	13,06 m ²
Summe	102,64 m ²
Terrasse	22,80 m ²
Garten	266,92 m ²



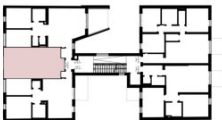


VR	2,94 m ²
Wohnküche	31,95 m ²
Gang	5,16 m ²
AR	1,37 m ²
WC	1,19 m ²
Bad	4,09 m ²
Zimmer 1	12,62 m ²
Zimmer 2	10,47 m ²
Summe	69,79 m ²
Terrasse	11,95 m ²



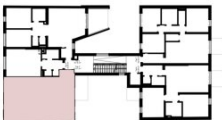


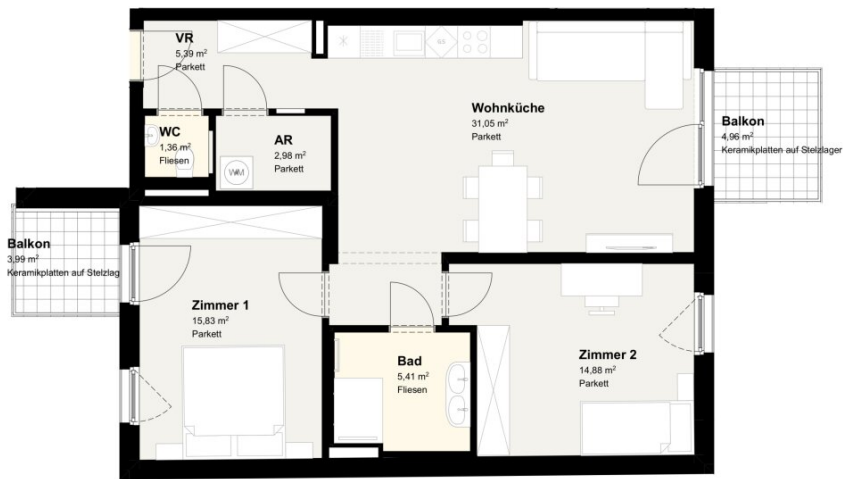
VR	4,94 m ²
Bad	3,52 m ²
WC	1,07 m ²
AR	0,86 m ²
Wohnküche	22,74 m ²
Summe	33,13 m ²





VR	1,97 m ²
Wohnküche	26,66 m ²
Gang	3,08 m ²
WC	1,53 m ²
Bad	4,45 m ²
Zimmer 1	10,05 m ²
Zimmer 2	13,77 m ²
Summe	61,51 m ²
Balkon	7,72 m ²



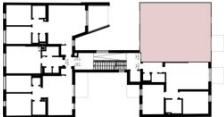


VR	5,39 m ²
WC	1,36 m ²
AR	2,98 m ²
Wohnküche	31,05 m ²
Bad	5,41 m ²
Zimmer 1	15,83 m ²
Zimmer 2	14,88 m ²
Summe	76,90 m ²
Balkon	4,96 m ²
Balkon	3,99 m ²





VR	5,17 m²
Wohnküche	27,92 m²
AR	2,37 m²
Gang	4,45 m²
Zimmer 1	10,36 m²
Zimmer 2	10,20 m²
Bad	6,05 m²
WC	2,43 m²
Zimmer 3	13,05 m²
Summe	82,00 m²
Balkon	4,96 m²



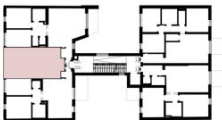


VR	2,94 m ²
Wohnküche	31,95 m ²
Gang	5,16 m ²
AR	1,37 m ²
WC	1,19 m ²
Bad	4,09 m ²
Zimmer 1	12,62 m ²
Zimmer 2	10,86 m ²
Summe	70,18 m ²
Balkon	6,14 m ²





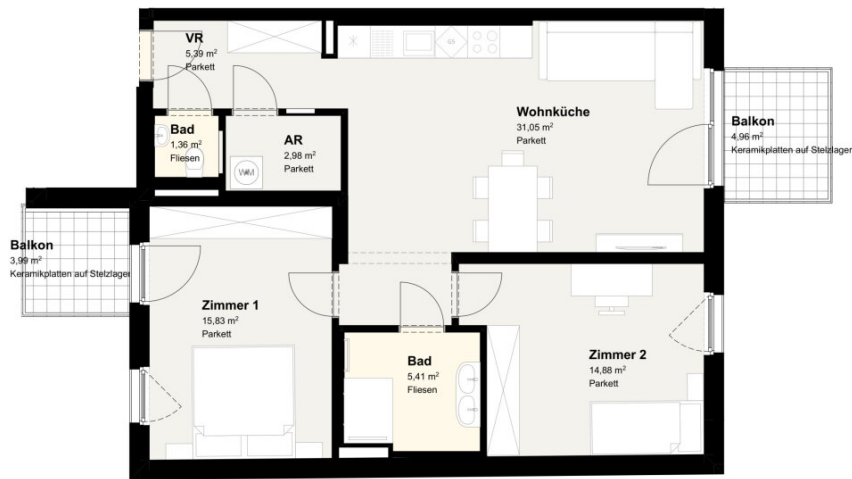
VR	4,94 m²
Bad	3,52 m²
WC	1,07 m²
AR	0,86 m²
Wohnküche	23,15 m²
Summe	33,54 m²





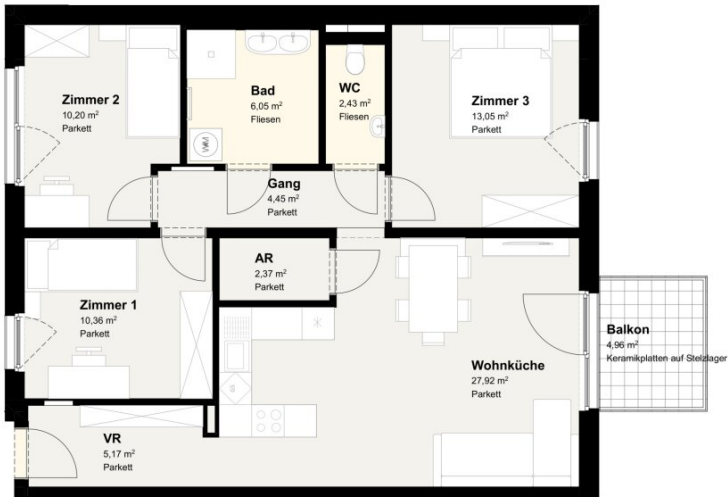
VR	1.97 m ²
Wohnküche	26.66 m ²
Gang	3.08 m ²
WC	1.53 m ²
Bad	4.45 m ²
Zimmer 1	10.44 m ²
Zimmer 2	13.77 m ²
Summe	61.90 m ²
Balkon	7.72 m ²



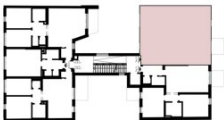


VR	5,99 m ²
WC	1,36 m ²
AR	2,98 m ²
Wohnküche	31,05 m ²
Bad	5,41 m ²
Zimmer 1	15,83 m ²
Zimmer 2	14,88 m ²
Summe	76,90 m ²
Balkon	4,96 m ²
Balkon	3,99 m ²





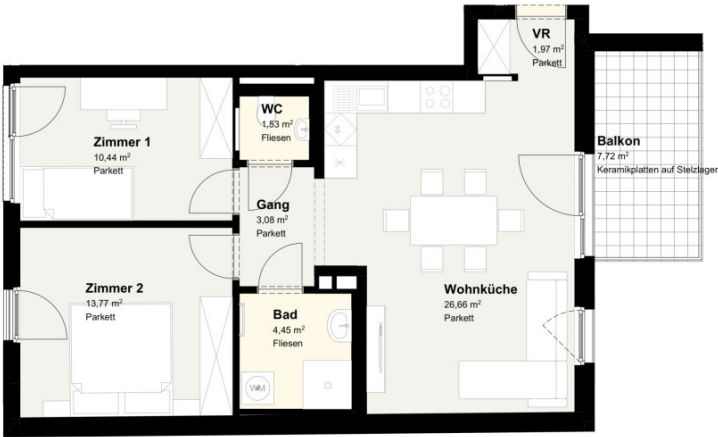
VR	5,17 m ²
Wohnküche	27,92 m ²
AR	2,37 m ²
Gang	4,45 m ²
Zimmer 1	10,36 m ²
Zimmer 2	10,20 m ²
Bad	6,05 m ²
WC	2,43 m ²
Zimmer 3	13,05 m ²
Summe	82,00 m ²
Balkon	4,96 m ²





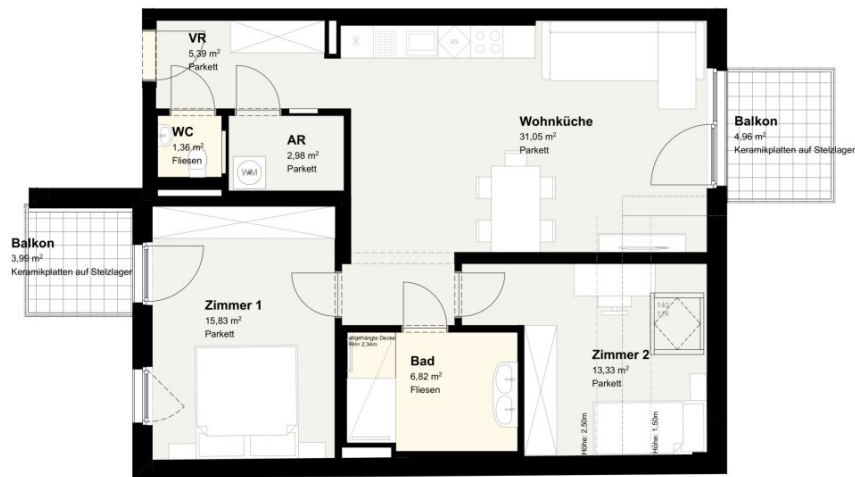
VR	2,94 m ²
Wohnen	22,92 m ²
Gang	6,82 m ²
Küche	10,55 m ²
AR	2,28 m ²
WC	1,19 m ²
Bad	6,03 m ²
Zimmer 1	10,41 m ²
Zimmer 2	10,86 m ²
Zimmer 3	21,92 m ²
Summe	95,92 m ²
Terrasse	9,49 m ²





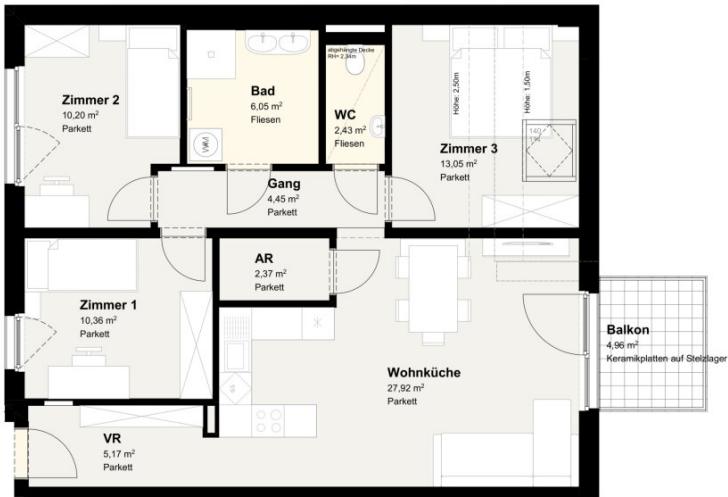
VR	1.97 m ²
Wohnküche	28.66 m ²
Gang	3.08 m ²
WC	1.53 m ²
Bad	4.45 m ²
Zimmer 1	10.44 m ²
Zimmer 2	13.77 m ²
Summe	61.90 m ²
Balkon	7.72 m ²



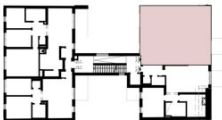


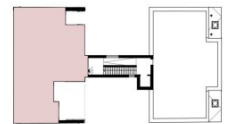
VR	5,39 m ²
WC	1,36 m ²
AR	2,98 m ²
Wohnküche	31,05 m ²
Bad	6,82 m ²
Zimmer 1	15,83 m ²
Zimmer 2	13,33 m ²
Summe	76,76 m ²
Balkon	4,96 m ²
Balkon	3,99 m ²





VR	5.17 m²
Wohnküche	27.92 m²
AR	2.37 m²
Gang	4.45 m²
Zimmer 1	10.36 m²
Zimmer 2	10.20 m²
Bad	6.05 m²
WC	2.43 m²
Zimmer 3	13.05 m²
Summe	82.00 m²
Balkon	4.96 m²





ÜBERSICHT (ohne Hasselbach) **ZEITWERT**
... MEHR ALS NUR IMMOBILIEN ...

Objektbeschreibung

befristete FRÜHLINGSAKTION -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 2025

FERTIGSTELLUNG und geplante Übergabe Anfang September 2025

Willkommen bei **CONRAD AM PARK**– Ihrem neuen Zuhause | Standort in bester Lage nahe der Badener Innenstadt, direkt am Conrad von Hötzingdorf-Platz. Vis-a-vis des Arthur Schnitzler Park entsteht ein modernes Wohnprojekt, das mit hochwertiger Architektur, exklusiver Ausstattung und urbaner Lebensqualität überzeugt.

Das Neubauprojekt umfasst **17 durchdacht geplante Einheiten** mit Nutzflächen zwischen **33m² und 118m²**. Die durchdachten Grundrisse bieten sowohl für AnlegerInnen als auch EigennutzerInnen attraktive Gelegenheiten den Traum einer modernen Eigentumswohnung wahr werden zu lassen. Beinahe jede Einheit verfügt über eine **private Außenfläche** – in Form eines Balkones, einer Terrasse oder eines Eigengartens – und bietet so einen zusätzlichen Wohlfühlfaktor in den eigenen vier Wänden. In der hauseigenen Tiefgarage stehen **19 Garagenplätze** zur Verfügung und ermöglichen eine komfortable Parkmöglichkeit.

Im vorderen Trakt besteht die Möglichkeit der Nutzung als Ordination oder Praxisräumlichkeit oder auch zur Kurzzeitvermietung. Der hintere Teil ist ausschließlich zu Wohnzwecken gedacht.

Profitieren Sie von der einzigartigen Kombination aus urbanem Lebensstil und natürlicher Umgebung. Mit dem idyllischen Kurpark, den gemütlichen Cafés und kulturellen Highlights direkt vor der Tür wird jeder Tag in Baden zu einem Genuss.

LINK zum Video: [conradampark](#)

LINK zur Projektwebseite: [conradampark](#)

LAGE - fußläufig ins Badener Altstadtzentrum

Highlights des Projekts

- **Erstklassige Lage:** Direkt am Konrad von Hötzingdorf Platz und in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt von Baden.
- **Hochwertige Ausstattung:** Modernes Design, hochwertige Materialien und durchdachte Grundrisse garantieren höchsten Wohnkomfort.

- **Optimale Größe:** Wohnungen für jeden Anspruch – ob kompakte Apartments oder großzügige Familienwohnungen; Praxis oder Ordination
- **Perfekte Infrastruktur:** hervorragende Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten in der Badener Innenstadt, Schulen und Naherholungsgebiete in direkter Umgebung.
- **Investitionschance:** Attraktive Wohnungen im eleganten Kurort Baden – ideal für langfristige Wertsteigerung und Vermietung.
- **Erholung:** Römertherme, Strandbad, Kurpark und Doblhoffpark laden zur Entspannung ein
- **Anbindung:** in weniger als 20 Minuten am Wiener Hauptbahnhof – Badner Bahn direkt zur Wiener Oper. Baden eignet sich hervorragend als touristischer Ausgangspunkt, um auch Wien zu erkunden.

folgende Einheiten stehen zur Auswahl - geplante Fertigstellung Ende 2025

ERDGESCHOSS

- **Top 1** Gewerbe - **88,81m²** Verkauf I Gewerbefläche zuzüglich 9,37m² Terrasse (Straßentrakt) **€549.000,-** (belagsfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 494.000,-**
- **Top 2** Wohnung - **102,79m²** zuzüglich 23,15m² Terrasse und 266,92m² Garten bestehend aus: großzügiger Wohnküche, 4 Zimmer, VR, AR, Bad, WC (Gartentrakt) KP **€649.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 584.000,-**

OBERGESCHOSS 1

- **Top 3** Wohnung - **69,79m²** zuzüglich 11,95m² Terrasse (schlüsselfertig) bestehend aus: VR, Wohnküche, AR, 2 Zimmer, Bad, WC (Straßentrakt) KP **€449.000,-** **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 404.000,-**

- **Top 4** Wohnung - kompakte Einraumwohnung **33,13m²** bestehend aus: VR, Wohnküche, Bad, WC, AR (Straßentrakt) KP **€199.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 179.000,-**
- **Top 5** Wohnung - **61,51m²** zuzüglich 7,72m² Balkon bestehend aus: Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, VR (Straßentrakt) KP **€399.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 359.000,-**
- **Top 6** Wohnung - **76,9m²** zuzüglich 2 Balkone mit 4,96m² und 3,99m² bestehend aus: VR, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP **€499.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 449.000,-**
- **Top 7** Wohnung – **82m²** zuzüglich Balkon 4,96m² bestehend aus: Wohnküche, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP **€529.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 476.000,-**

OBERGESCHOSS 2

- **Top 8** Wohnung - **70,18m²** zuzüglich 6,14m² Balkon bestehend aus: VR, Wohnküche, AR, 2 Zimmer, Bad, WC (Straßentrakt) KP **€489.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 440.000,-**
- **Top 9** Wohnung - kompakte Einraumwohnung **33,54m²** bestehend aus VR, Wohnküche, Bad, WC, AR (Straßentrakt) KP **€229.000,-** **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 206.000,-**
- **Top 10** Wohnung - **61,90m²** zuzüglich 7,72m² Balkon bestehend aus: Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, VR (Straßentrakt) KP **€429.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 386.000,-**
- **Top 11** Wohnung - **76,9m²** zuzüglich 2 Balkone mit 4,96m² und 3,99m² bestehend aus: VR, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP **€549.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 494.000,-**

- **Top 12** Wohnung - **82m²** zuzüglich Balkon 4,96m² bestehend aus: Wohnküche, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP **€579.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 521.000,-**

OBERGESCHOSS 3

- **Top 13** Wohnung - **95,97m²** zuzüglich 9,49m² Terrasse bestehend aus: VR, Wohnzimmer, Küche, AR, 3 Zimmer, Bad, WC (Straßentrakt) KP **€708.000,-** **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 637.000,-** (schlüsselfertig)
- **Top 14** Wohnung - **61,90m²** zuzüglich 7,72m² Balkon bestehend aus: Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, VR (Straßentrakt) KP **€469.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 422.000,-**
- **Top 15** Wohnung - **76,76m²** zuzüglich 2 Balkone mit 4,96m² und 3,99m² bestehend aus: VR, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP **€599.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 539.000,-**
- **Top 16** Wohnung - **82m²** zuzüglich Balkon 4,96m² bestehend aus: Wohnküche, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP **€639.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 575.000,-**

DACHGESCHOSS

- **Top 17** Wohnung - **114,47m²** zuzüglich 2 Terrassen mit 6,55m² und 26,65m² bestehend aus: Küche, großzügiger Wohn-, Essbereich, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Straßentrakt) KP **€1.099.000,-** (schlüsselfertig) **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 989.000,-**

Tiefgarage - Stapelparkplätze - KP je Stellplatz €30.000,- **Aktion -10% bei Kaufabschluss bis 1. Juni 27.000,-**

System KLAUS Multiparking - MultiBase 2078i - **E-Ladestation kann gegen Aufpreis gerne nachgerüstet werden.**

VERTRAGSERRICHTER ist Kanzlei Riess in 1080 Wien, Zeltgasse 3-5 E: law@riess.co.at
T: [+43 1 402 57 01](tel:+4314025701). Die Vertragserrichtungskosten betragen 1,4% pauschal vom (Brutto-)Kaufpreis zuzüglich Barauslagen und gesetzlicher Umsatzsteuer. (Hinweis: Für die Übernahme einer Treuhandschaft gegenüber einer fremdfinanzierenden Bank veranschlagt die vertragserrichtende Kanzlei (zusätzliches) Honorar in Höhe von 0,5% des (Brutto-)Kaufpreises.

PREISE: Kaufpreise: ab €199.000,-

PROVISIONSFREI für den Käufer

BESICHTIGUNG und FRAGEN

Frau Nina Bachinger, ZEITWERT Immobilien e.U., Tel.: [069910118156](tel:069910118156),
E-Mail: Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Sollte die angebotene Immobilie nicht Ihrem Suchkriterien entsprechen, freuen wir uns, wenn Sie uns via Suchagent Ihr Suchprofil bekannt geben und wir für Sie tätig werden dürfen: [SUCHAUFTRAG](#)

Hinweis: Die dargestellten Bilder sind teilweise Symbolfotos und Visualisierungen. Nachdem es sich um ein Projekt im Bau befindlich handelt kann es im Laufe der Fertigstellung zu geringfügigen Abänderungen in der Ausführung kommen. Einige der Einheiten im Straßentrakt weisen eine Widmung zur kurzzeitigen Vermietung aus.

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten und Unterlagen ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. Verkäufers/Vermieters nicht gestattet. Eine unbefugte Weitergabe kann zu Schadenersatz in der Höhe der Gesamtprovision führen. Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hin, wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

ZEITWERT ... mehr als nur Immobilien ...

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap