

**Wohnen. Genießen. Durchatmen.**



**Objektnummer: 960/70941**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner



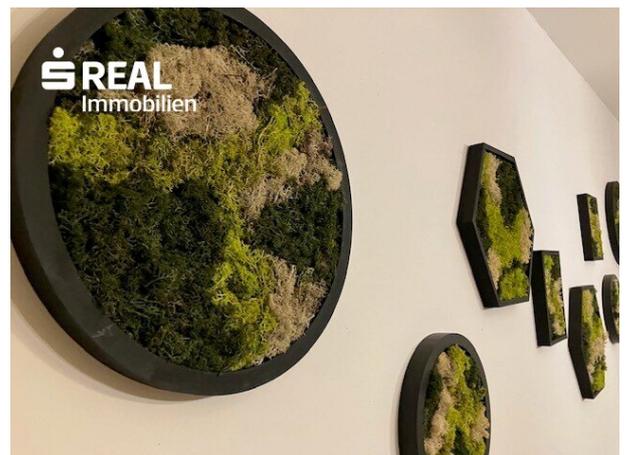
**Gunda Straub**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39











TOP 06 | HAUS B, 1.OG

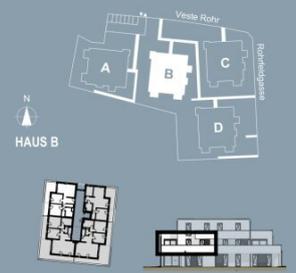
**RAUMAUFTeilUNG\***

1. Vorraum	6,55 m <sup>2</sup>
2. Gang	2,61 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
4. WC	2,22 m <sup>2</sup>
5. Bad	5,98 m <sup>2</sup>
6. Zimmer1	10,86 m <sup>2</sup>
7. Zimmer2	12,95 m <sup>2</sup>
8. Wohnküche	19,86 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>ca. 62,67 m<sup>2</sup></b>

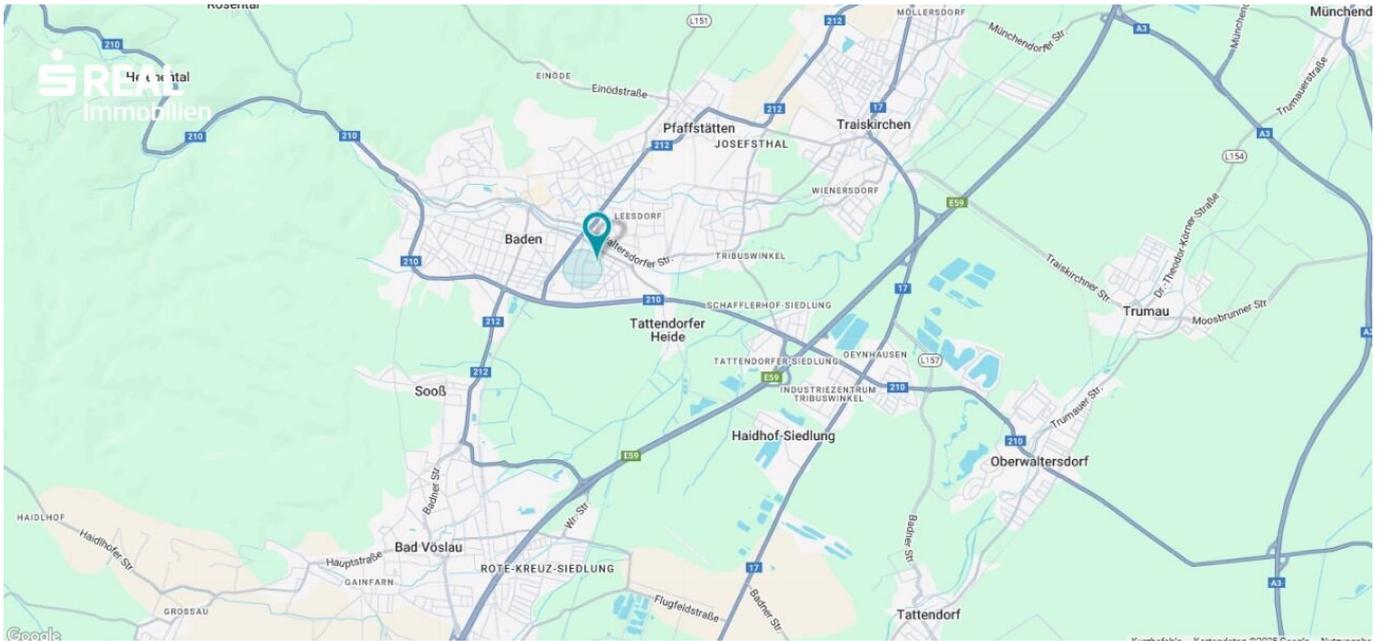
**AUSSENBEREICHE\***

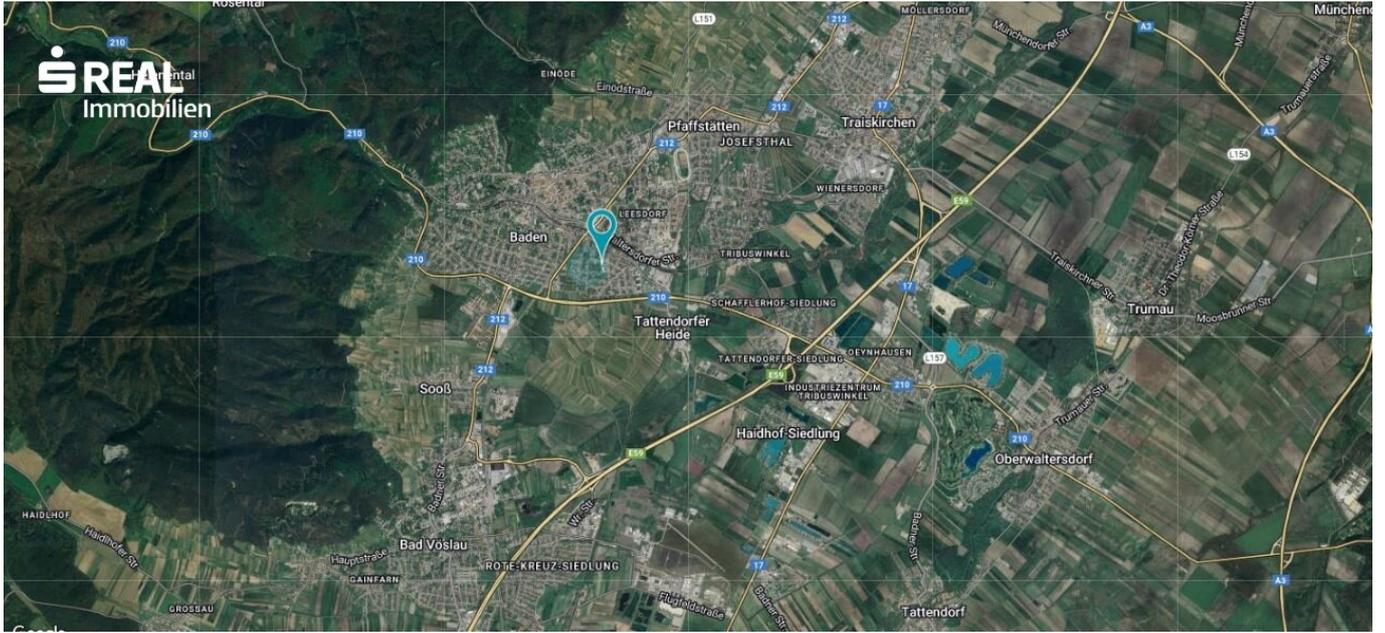
9. Terrasse / Balkon	20,42 m <sup>2</sup>
10. Kellerabteil	4,37 m <sup>2</sup>

\* Flächen lt. Einreichplanung, Naturmaße können geringfügig abweichen



1. OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Modern, exklusiv und voll ausgestattet - diese Neubauwohnung bietet alles, was das Herz begehrt. Großartige 3- Zimmerwohnung, herrlich hell und voller Licht mit zwei Schlafzimmer, Bad mit "walk-in"-Dusche, getrenntes WC und Abstellraum.

Genießen Sie Ihren eigenen Rückzugsort mit großzügiger Terrasse, ideal für entspannte Sommerabende.

Der wunderschöne Weinkeller (mit zugeordneten Abteilen) sorgt für eine besondere Atmosphäre und gesellige Abende.

Und für Fitness-Enthusiasten gibt es einen Fitnessraum, der Ihnen ermöglicht, sich jederzeit fit zu halten - ohne das Haus zu verlassen.

Ausstattung auf einen Blick:

- provisionsfrei für den Käufer
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenbeschattung
- "Walk-in"- Dusche
- Gartenabteil
- Weinkeller
- Fitnessraum
- Photovoltaik für Strom für Allgemeinflächen

Machen Sie Ihr Zuhause zu einem Ort der Ruhe, des Komforts und der Exklusivität.

Ein Parkplatz muss zu jeder Wohneinheit zusätzlich angekauft werden. Dazu parken Sie entweder in der Garage oder am Parkplatz im Freien.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit



Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.