

**Erstbezug in Bestlage – sichern Sie sich Ihr Stück Baden,
bevor es alle wollen! - Nur 5 Gehminuten zum Hauptplatz –
ruhige Neubauwohnung im 1. Obergeschoss**



Beispielfoto

Objektnummer: 1226/22050

Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m²
Gesamtfläche:	136,30 m²
Zimmer:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	726.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner

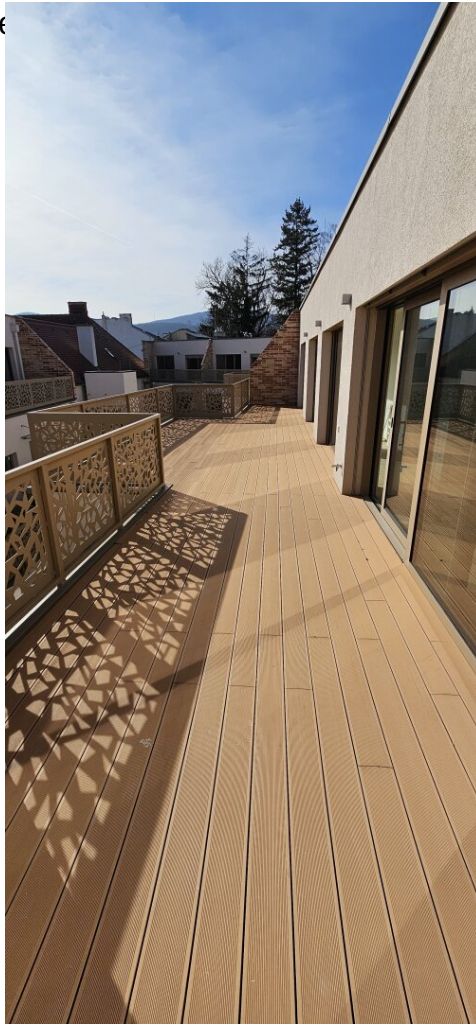


Khava Alaudinova

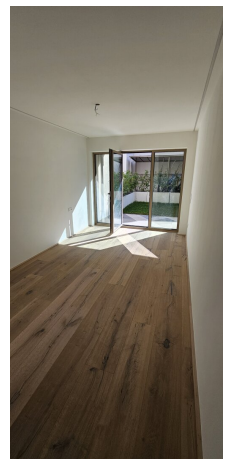
Boubeva Makler GmbH
Hollandstraße 14 Top 101
1020 Wien

T +43 676 961 23 93

Gerne stehe ich Ihnen für weitere
Verfügung.



Bedienungstermin zur

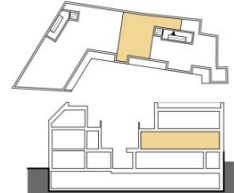
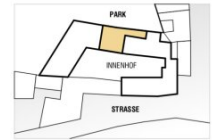






Hinweise: Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. Die Möblierung (inkl. Küche) und Begrünung gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfangs und Vertrages. Die Raum- und Wohnungsgrößen sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. Haustechnik und Elektrotechnik-Einrichtungen, 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.

Projekt Gutenbrunner Straße



TOP 10 1.OG

AR	8.27
AR	9.40
Bad	5.98
Küche	8.61
Schlafzimmer	12.94
VR	8.51
WC	2.37
Wohnzimmer	53.90
	109.98 m²
Terrasse	8.67 m²

Ein Projekt der

Galla Holding GmbH
Arbeiterstrandbadstraße 44/3
1210 Wien



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer **hellen, südseitig ausgerichteten Neubauwohnung** im 1. Obergeschoss, die urbanes Lebensgefühl mit wohltuender Ruhe verbindet. Mit **110 m² Wohnfläche inkl. Abstellraum von 17,7 m²** sowie einer sonnigen **Terrasse (ca. 8 m²)** erfüllt diese Wohnung höchste Ansprüche an modernes Wohnen.

Die durchdachte Raumaufteilung, **getrenntes Bad und WC, hochwertiger Parkettboden** und **komfortable Fußbodenheizung** bieten ideale Voraussetzungen für ein gemütliches Zuhause. Die großen Fensterflächen sorgen ganztagig für **natürlichen Lichteinfall** und ein angenehmes Wohnklima.

Highlights auf einen Blick:

- **110 m² Wohnfläche**, optimal geschnitten
- inkl. **17,7 m² Abstellraum**
- **8 m² Süd-Terrasse** – perfekt für sonnige Stunden
- **Erstbezug** – Sie sind die Ersten!
- **Ruhige, zentrale Lage** mit **Top-Lagebewertung**
- Nur **5 Minuten zu Fuß** zum Hauptplatz von Baden
- **Parkettboden & Fußbodenheizung**
- **WC und Bad getrennt**
- **Heller Wohnraum** dank südseitiger Ausrichtung
- **Geringer Lärmpegel** – ruhige Wohnatmosphäre
- **Garagenplatz** optional zum Ankauf

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohlfühlen, sondern auch eine zukunftsichere Investition. **Jetzt kaufen**, bevor Baden zum Hotspot wird und die Preise weiter steigen!

Kontakt:

Für Antworten auf Ihre Fragen steht Ihnen Frau Alaudinova unter der Telefonnummer 0676 961 23 93 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