

Zukunft Wohnen: Mietwohnung mit Kaufoption in Baden-Leesdorf



Objektnummer: 960/72351
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,79 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	60,27 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 33,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Gesamtmiete	1.935,58 €
Kaltmiete (netto)	1.935,58 €
Kaltmiete	1.935,58 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

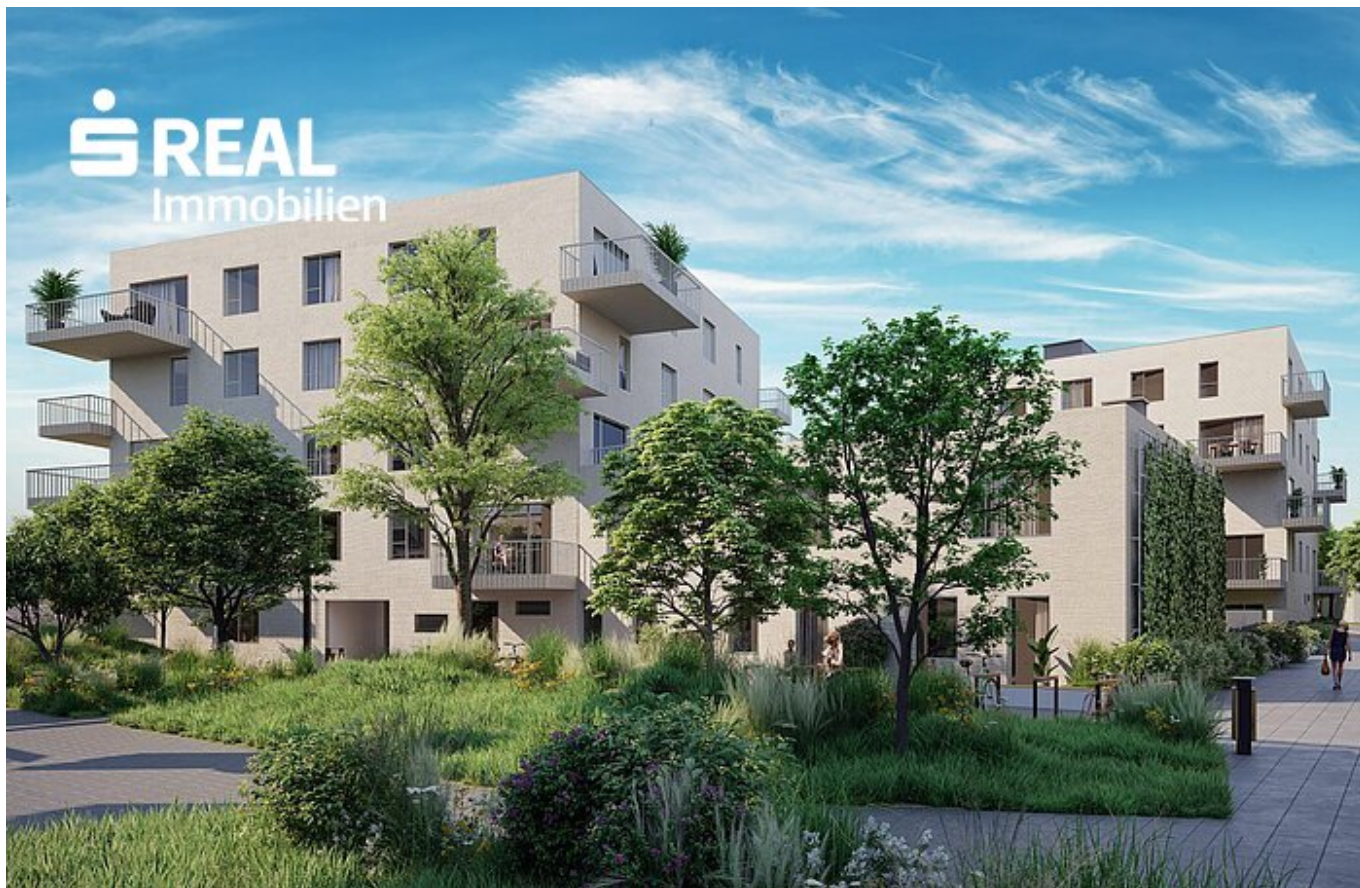
Ihr Ansprechpartner



Gunda Straub

Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39



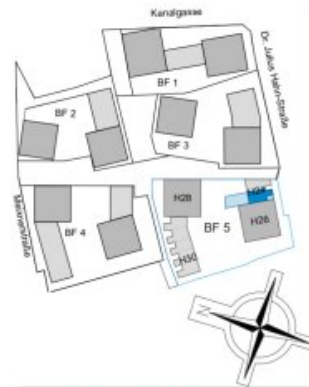
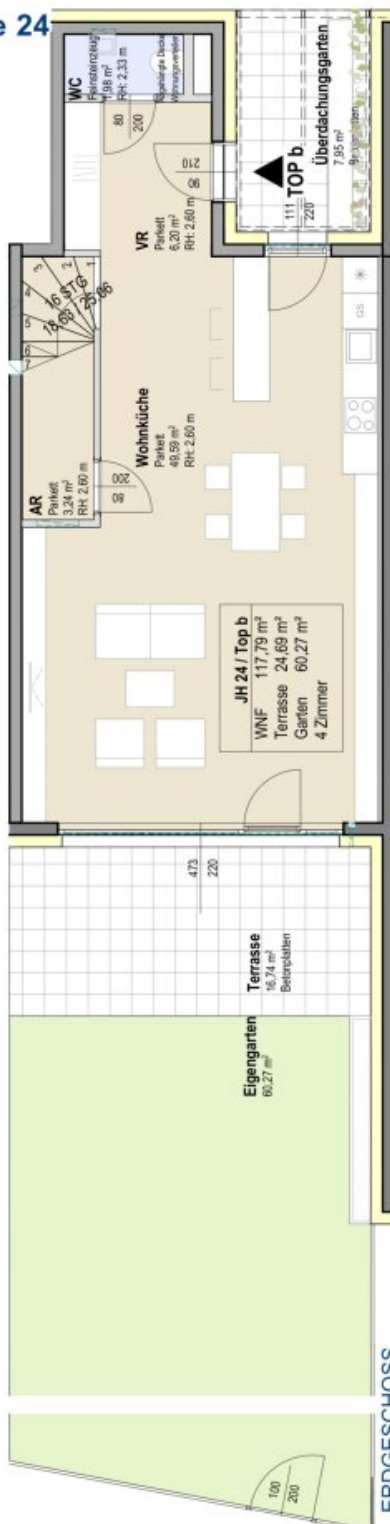


5 ELEMENTE BADEN - SPITALSGÄRTEN IMMOBILIEN



Dr. Julius-Hahn-Straße 24

TOP b



Überdachungsgarten	7,95 m²
Terrasse	16,74 m²
Eigengarten	60,27 m²
Einfahrungsraum UG	8,75 m²
PKW Abstellplatz TG	1

Raumbezeichnung	Wohnnutzfläche m²
Gang	10,37 m²
Bad	7,99 m²
Zimmer	11,36 m²
Zimmer	16,29 m²
Zimmer	10,77 m²
Wohnnutzfläche	56,78 m²

Raumbezeichnung	Wohnnutzfläche m²
Wohnküche	48,59 m²
Vorraum	6,20 m²
WC	1,98 m²
Abstellraum	3,24 m²
Wohnnutzfläche	61,01 m²
Gesamt Wohnnutzfläche	117,79 m²

Vorbehaltlich Druckfehler und Änderungen.
 Lichtauslässe für die Beleuchtung an der Decke sind nicht verschiebbar. Befestigungen von Leuchten in der Decke sind max. mit einer Bohrtiefe von 30mm zulässig. Ansonsten sind keine Befestigungen / Bohrungen jeodweder Art in der Decke zulässig.

08/2024

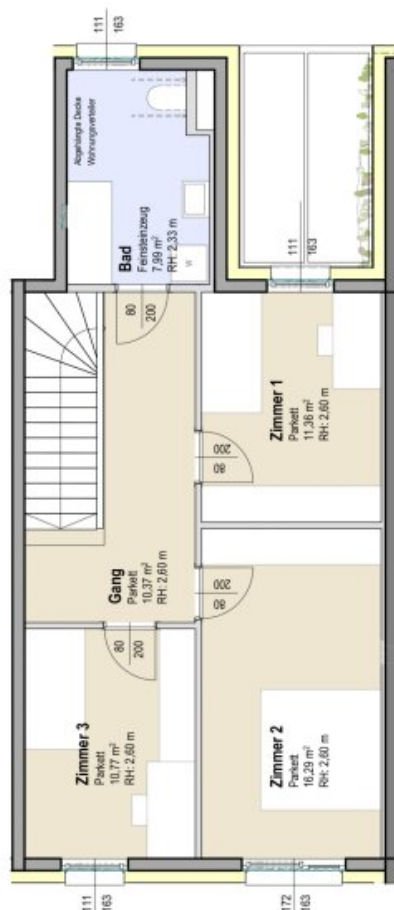
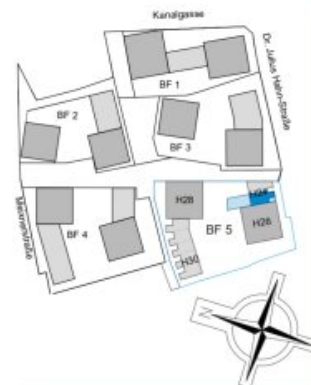
www.alpenland.ag

5 ELEMENTE BADEN - SPITALSGÄRTEN IMMOBILIEN



Dr. Julius-Hahn-Straße 24

TOP b



DÄMMUNG
PARKETT
FLIESEN

ZIEGEL
BETON
GIPSKARTON

1. OBERGESCHOSS



Überdachungsgarten	7,95 m²
Terrasse	16,74 m²
Eigengarten	60,27 m²
Einfährungsraum UG	8,75 m²
PKW Abstellplatz TG	1

Raumbezeichnung	Wohnnutzfläche m²
Gang	10,37 m²
Bad	7,99 m²
Zimmer	11,36 m²
Zimmer	16,29 m²
Zimmer	10,77 m²
Wohnnutzfläche	56,78 m²

Raumbezeichnung	Wohnnutzfläche m²
Wohnküche	49,59 m²
Vorraum	6,20 m²
WC	1,98 m²
Abstellraum	3,24 m²
Wohnnutzfläche	61,01 m²
Gesamt Wohnnutzfläche	117,79 m²

Vorbehaltlich Druckfehler und Änderungen.

Lichtauslässe für die Beleuchtung an der Decke sind nicht verschiebbar. Befestigungen von Leuchten in der Decke sind max. mit einer Bohrtiefe von 30mm zulässig. Ansonsten sind keine Befestigungen / Bohrungen jedweder Art in der Decke zulässig.

08/2024

www.alpenland.ag



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

5 Elemente – Baden – Spitalsgärten

Das einmalige Projekt ist als ambitioniertes, modernes und nachhaltiges Quartier konzipiert.

Das Quartiersareal besteht aus 5 Baufeldern, denen jeweils eines der 5 Elemente „Aqua/Wasser“, „Terra/Erde“, „Ignis/Feuer“, „Lignum/Holz“ und „Metallum/Metall“ thematisch zugeordnet wird.

Der Mix aus Zweizimmerwohnungen für Alleinstehende oder Paare, Dreizimmerwohnungen vorrangig für junge Familien und großen Wohnungen, mit bis zu 110 m², als Angebot für kinderreiche Familien sorgt für ein ausgeglichenes soziales Miteinander im neuen Wohnquartier.

Besonderheiten:

- Einzelne Fassadenbereiche werden – wo sinnvoll - begrünt
- Die Versickerung der Regenwässer erfolgt auf Eigengrund mit allfälliger Nachnutzung zur Gartenbewässerung
- Bei der Planung und Errichtung der Gebäude werden hohe Energieeffizienzkriterien berücksichtigt (Niedrigstenergiehausqualität)
- Alle Gebäude werden mit einer Bauteilaktivierung ausgestattet

Sie können die Wohnung zuerst kostenschonend anzahlen und mieten und **nach 5 Jahren** die **Kaufoption** ziehen, **oder** auch weiter **Genossenschaftsmieter** bleiben. Selbst gewählte Finanzierungsbeiträge (die **Mindestanzahlung** ist aber verpflichtend) werden in 2 Raten beglichen. **Mitgliedsbeitrag** bei der Baugenossenschaft, einmalig € 162,- brutto pro Vertragsnehmer.

Es dürfen **österreichische Staatsbürger** und **gleichgestellte Personen** einziehen, mittels **Jahreslohnzettel** wird die Bonität geprüft und der **Hauptwohnsitz** muss begründet werden.

Fragen Sie über das **Kontaktformular** bitte weitere Informationen an (Name, Anschrift,

Telefon und E-Mail-Adresse) und erhalten einen **umfassenden Projektfolder** sowie die **Bau- und Ausstattungsbeschreibung** oder unter folgendem Link können Sie die einzelnen Wohnungen mit Finanzierungsbeiträgen einsehen:

<https://www.spitalsgaerten.at/immos#/>

und

<https://fx.sreal.at/s/ZZvqUfDRHPLXElu>

Besichtigungstermine werden chronologisch vergeben und können gerne auch telefonisch oder per Mail vereinbart werden.

Provisionsfrei für den Mieter!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <500m



Flughafen <4.500m

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.