

**BADEN | TERRASSE & EIGENGARTEN | RUHELAGE | 4
ZIMMER**



Objektnummer: 7939/2300162621

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,76 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	81,22 m ²
Keller:	2,25 m ²
Heizwärmebedarf:	A++ 26,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	742.446,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elena Trapitsyna

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699

Gerne stehen
Verfügung.



Symbolfoto

Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

Website

**immo
company**

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Diese hochwertige 4 Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Architektur und eine Ausstattung, die sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht. Die Raumaufteilung kann je nach Planung als 4-Zimmer-Variante umgesetzt werden.

Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich bietet ein angenehmes Wohngefühl und direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Atmosphäre.

Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben und erfüllt moderne Ansprüche an Wohnkomfort, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Die hochwertige Bauweise sowie das zeitgemäße Energiekonzept ermöglichen niedrige laufende Kosten und eine langfristige Wertstabilität.

Ein Garagenstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional erworben werden.

Neubau – Erstbezug

Geplante Fertigstellung: Q4 2027

Eckdaten

- Wohnfläche: 106,76 m²
- Terrasse: 34,22, m²
- Garten: 81,22 m²
- Geschoss: Erdgeschoss

- **Zustand: Neubau | schlüsselfertig**
- **Nutzung: Eigennutzung oder Vorsorge**
- **Garage optional: € 25.000**

Highlights

- **Moderne Neubauarchitektur**
- **Heller Wohnraum durch großzügige Fensterflächen**
- **Terrasse mit optimaler Größe**
- **Nachhaltiges und effizientes Energiekonzept**
- **Sehr gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung**
- **Attraktiv für Eigennutzer und Investoren**

Neben der gegenständlichen Wohnung können weitere Wohnungen im selben Haus angeboten werden.

Sowohl diese als auch die weiteren Einheiten eignen sich ideal als Anlageimmobilien zur Vermietung.

Gerne stelle ich Ihnen auf Anfrage weitere Informationen zur Verfügung und unterstütze Sie bei Bedarf auch bei der Finanzierung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und

erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap