

**NEUBAUPROJEKT BADEN | 2 ZIMMER | TERRASSE &  
EIGENGARTEN | RUHELAGE**



**Objektnummer: 7939/2300162665**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	83,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 26,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	414.269,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Trapitsyna**

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

H +43 699 18410051



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



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## **Objektbeschreibung**

**Diese hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Eigengarten im Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Architektur und eine Ausstattung, die sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht.**

**Bei frühzeitiger Planung besteht die Möglichkeit, die Wohnung auf eine 3-Zimmer-Variante anzupassen.**

**Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet ein angenehmes Wohngefühl und direkten Zugang zur Terrasse und zum privaten Garten, die zusätzlichen Freiraum schaffen. 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: 63,47 m<sup>2</sup>**

- **Terrasse: 24 m<sup>2</sup>**
- **Garten: 83 m<sup>2</sup>**
- **Geschoss: Erdgeschoss**
- **Zustand: Neubau | schlüsselfertig**
- **Nutzung: Eigennutzung oder Vorsorge**
- **Garage optional: € 25.000**

## **Highlights**

- **Moderne Neubauarchitektur**
- **Heller Wohnraum durch großzügige Fensterflächen**
- **Terrasse und privater Eigengarten**
- **Möglichkeit zur 3-Zimmer-Planung in früher Bauphase**
- **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