# Zentral.Smart.Modern

**Objektnummer: 960/70934**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2500 Baden |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 84,17 m² |
| **Nutzfläche:** | 84,17 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 6,28 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,59 |
| **Kaufpreis:** | 465.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

PROVISIONSFREI

## Ihr Ansprechpartner

**Gunda Straub**

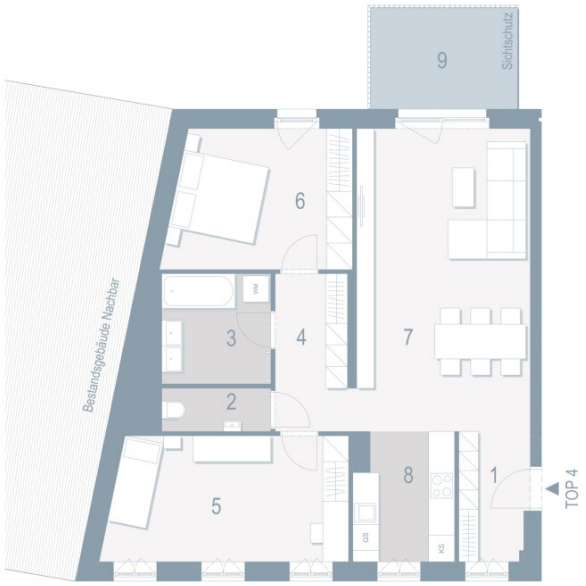
Region NÖ Süd und Burgenland
Hauptstrasse 39
2340 Mödling

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

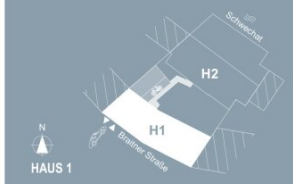
REAL
Immobilien




## TOP 4 | HAUS 1, 1.OG

| RAUMAUFTEILUNG* | |
|---|---|
| 1. Vorraum | 4,77 m² |
| 2. WC | 2,53 m² |
| 3. Bad | 6,43 m² |
| 4. Gang | 6,08 m² |
| 5. Zimmer 1 | 15,92 m² |
| 6. Zimmer 2 | 13,46 m² |
| 7. Wohnzimmer | 28,30 m² |
| 8. Küche | 6,69 m² |
| **GESAMTFLÄCHE** | **ca. 84,18 m²** |
| **AUSSENBEREICHE*** | |
| 9. Balkon | 7,99 m² |
| 10.Kellerabteil | 6,28 m² |

* Flächen lt. Einreichplanung, Naturmaße können geringfügig abweichen
Angegebene Flächenangaben sind reine Bodenflächen.
Allfällige Nutzungseinschränkungen durch Dachschrägen sind nicht berücksichtigt.



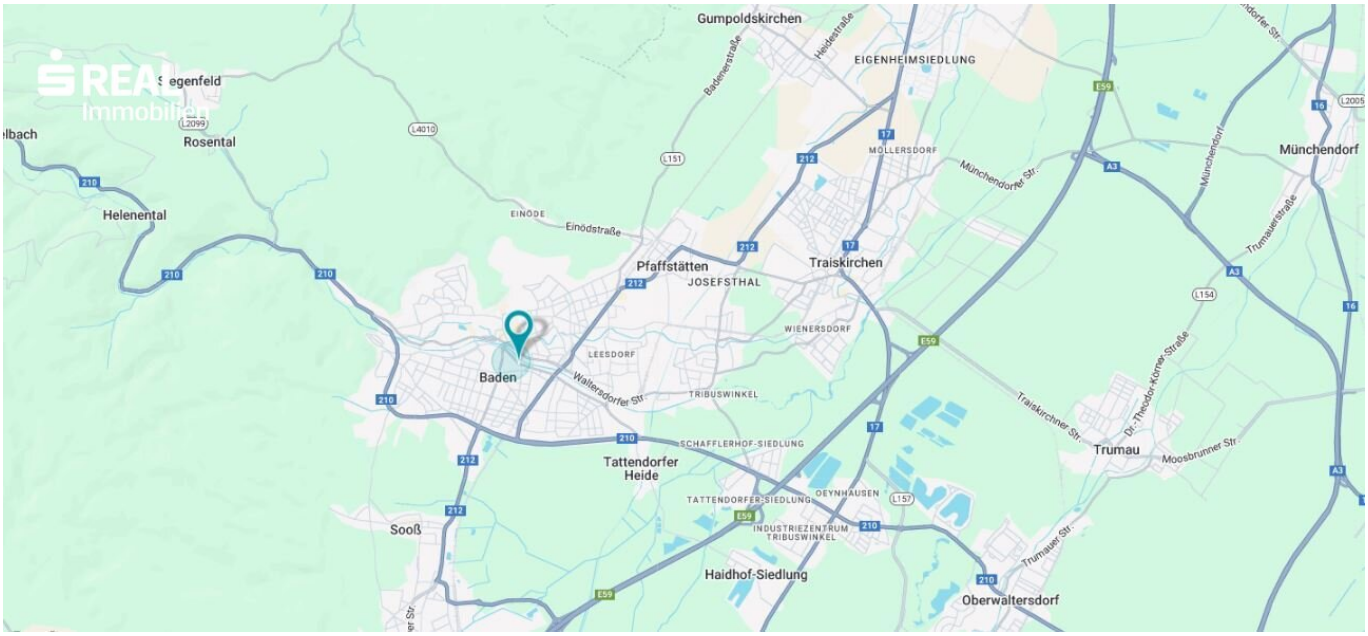
1. OBERGESCHOSS

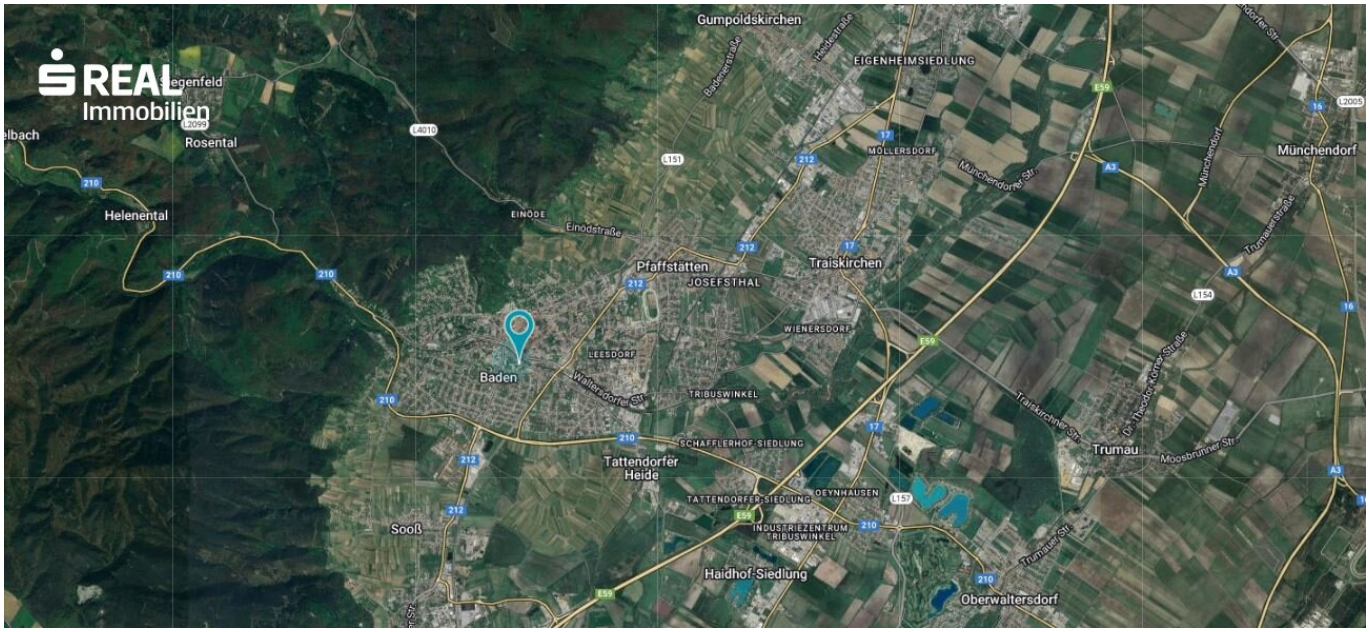
**Verkaufsplan**
Adresse: 2500 Baden, Braitner Straße 25

Fliesenbelag | Parkett | Plattenbelag

0 m — 5 m

N


Gumpoldskirchen
EIGENHEIMSIEDLUNG
Rosental
Helenental
EINÖDE
Einödstraße
Pfaffstätten
JOSEFSTHAL
Traiskirchen
MÖLLERSDORF
Münchendorf
WIENERSDORF
LEESDORF
Baden
Waltersdorfer Str.
TRIBUSWINKEL
SCHAFFLERHOF-SIEDLUNG
Tattendorfer Heide
TATTENDORFER SIEDLUNG
OEYNHAUSEN
INDUSTRIEZENTRUM TRIBUSWINKEL
Sooß
Haidhof-Siedlung
Oberwaltersdorf
Trumau
Traiskirchner Str.
Dr.-Theodor-Körner-Straße
Moosbrunner Str.
Trumauer Str.
Trumauerstraße
Münchendorfer Str.
Badenerstraße
Heidestraße


REAL
Immobilien
Gumpoldskirchen
EIGENHEIMSIEDLUNG
Siegenfeld
Rosental
Helenental
EINÖDE
Einödstraße
MÖLLERSDORF
Münchendorfer Str.
Münchendorf
Pfaffstätten
JOSEFSTHAL
Traiskirchen
WIENERSDORF
LEESDORF
Baden
Wallerdorfer Str.
TRIBUSWINKEL
SCHAFFLERHOF-SIEDLUNG
Tattendorfer Heide
TATTENDORFER SIEDLUNG
OEYNHAUSEN
INDUSTRIEZENTRUM TRIBUSWINKEL
Sooß
Haidhof-Siedlung
Oberwaltersdorf
Trumau
Moosbrunner Str.
Traiskirchner Str.
Trumauer Str.

# Objektbeschreibung

In einer kleinen aber feinen, neu errichteten Wohnanlage mit Biedermeier-Charme liegt diese perfekt Stadtwohnung im 1.Obergeschoß.

Ein durchdachter Grundriss, moderne und hochwertige Ausstattung und ein großzügiger, hofseitiger Balkon zeichnen diese Wohnung aus.

Besonders hervorzuheben ist der vom Wohnraum separierte Schlafbereich mit zwei angenehm dimensionierten Schlafzimmern.

Die wichtigsten Fakten auf einen Blick:

- Fußbodenheizung

- elektrische Außenbeschattung

- Holzparkett

- Photovoltaik für Strom für Allgemeinflächen

- überdachter Fahrradabstellplatz & Kinderwagenraum

- begrünte Flachdächer

- helle, freundliche Stiegenhäuser

- großzügige Kellerabteile

Je Wohneinheit muss ein PKW-Stellplatz zusätzlich angekauft werden. Die Kaufpreise reichen von EUR 24.500,- bis zu EUR 27.500,- je nach Anordnung und Größe. Zusätzlich stehen Motorradstellplätze für je EUR 5.500,- zum Verkauf. Eine Ladestation kann aufgrund einer bereits vorhandenen Leerverrohrung jederzeit nachgerüstet werden.

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei** für den Käufer!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m
Universität <10.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap