

## Baden's Vorsorge-Juwel: Das "Frank" Projekt in Top-Lage



**Objektnummer: 70076**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Conrad von Hötzendorf-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	968.303,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien

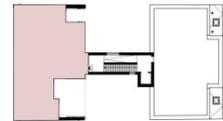
vorbehaltlich möglicher planerischer / erforderlichen Änderungen







VR	4,41 m <sup>2</sup>
WC	1,59 m <sup>2</sup>
Küche	14,32 m <sup>2</sup>
Wohn+Esszimmer	31,86 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,94 m <sup>2</sup>
AR	7,77 m <sup>2</sup>
Gang	4,83 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,70 m <sup>2</sup>
Bad	11,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17,62 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>118,21 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	6,55 m <sup>2</sup>
Terrasse	26,65 m <sup>2</sup>



ÜBERSICHT (ohne Maßstab)



# Objektbeschreibung

## Tolle Wohnungen mitten in Baden!

Das Projekt das „FRANK - finde urban living“, benannt nach Franz Conrad von Hötzendorf, präsentiert sich in toller Lage beim Arthur Schnitzler Park, nur 2 Fußminuten vom Bahnhof „Baden bei Wien“ entfernt - eine perfekte Investmentoption im Speckgürtel von Wien.

## Schlau investieren

17 Wohnungen und ein Geschäftslokal, verteilt auf 4 Etagen sowie das Dachgeschoß, erfüllen Ansprüche, die Investoren an Anlageimmobilien stellen. Der breite Wohnungsmix von 1-4 Zimmer, Wohnflächen von 33 bis 126m<sup>2</sup> lassen Investments sowohl in kleine aber auch in Familienwohnungen zu.

Die Ausstattung ist hochwertig, Eleganz und Raffinesse, verleihen dem Objekt seinen Charme.

## Das Projekt

- 17 Wohnungen und ein Geschäftslokal
- 1 - 4 Zimmer
- 33 - 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- fast alle Wohnungen mit privaten Freiflächen wie Balkone/Terrassen
- Personenaufzug
- Kellerabteil zu jeder Wohnung
- hauseigene Tiefgarage
- Kinderwagen- & Fahrradabstellraum
- Energieausweis gültig bis 08.10.2023:
  - HWB: 28,5 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B
  - fGEE: 0,70; Klasse A+

## Die Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung sowie PV-Anlage
- hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- modernes Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Kunststoff-Alufenster mit 3-Scheibenverglasung

- elektrische Raffstores bei allen Fenstern
- Klima-Splitgeräte im Dachgeschoß

Lassen Sie sich von „Frank“ am Conrad von Hötzendorf-Platz beeindrucken, es erfüllt alle Ansprüche eines Investors!

Visualisierungen: vorbehaltlich möglicher planerisch- erforderlichen Änderungen

### **Kaufpreise der Vorsorgewohnungen**

von EUR 175.334,- bis EUR 968.303,- netto zzgl. 20% USt.

### **Zu erwartender Mietertrag**

von ca. EUR 11,25 bis EUR 13,25 netto/m<sup>2</sup>

### **3% Kundenprovision**

**Fertigstellung: Ende 2025**

**Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.750m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <250m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <250m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap