

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



Objektnummer: 70070

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:	81,58 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	510.143,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

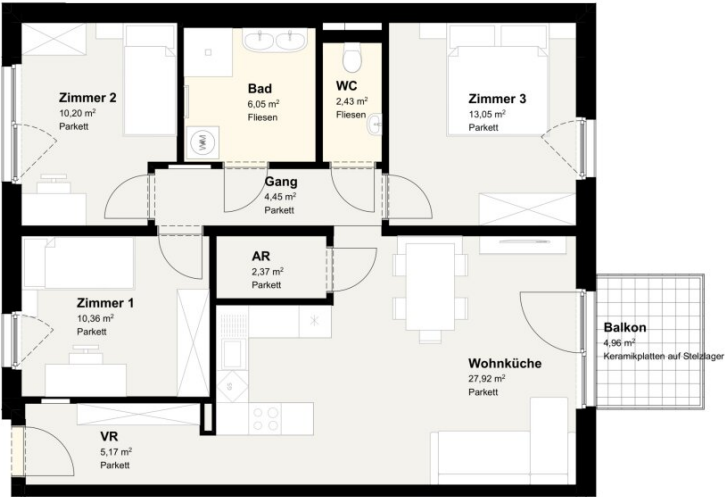


Andrea PÖCHHACKER; MSc

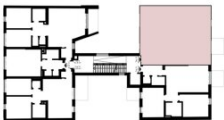
EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10
1040 Wien







VR	5,17 m ²
Wohnküche	27,92 m ²
AR	2,37 m ²
Gang	4,45 m ²
Zimmer 1	10,36 m ²
Zimmer 2	10,20 m ²
Bad	6,05 m ²
WC	2,43 m ²
Zimmer 3	13,05 m ²
Summe	82,00 m ²
Balkon	4,96 m ²



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 126m² 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 m² 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/m²a, 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/m²

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