

**5min zu Fuß in die Innenstadt**



**Objektnummer: 960/70939**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,89 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,55 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

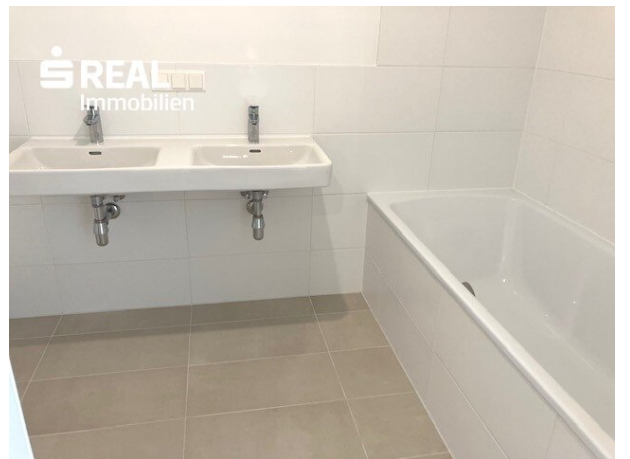
Provisionsfrei

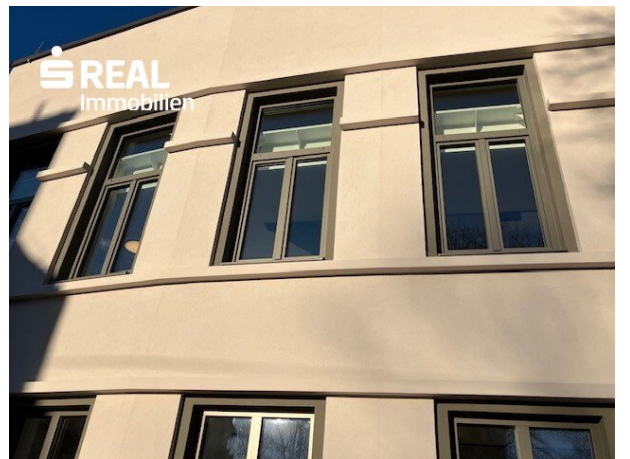
## Ihr Ansprechpartner

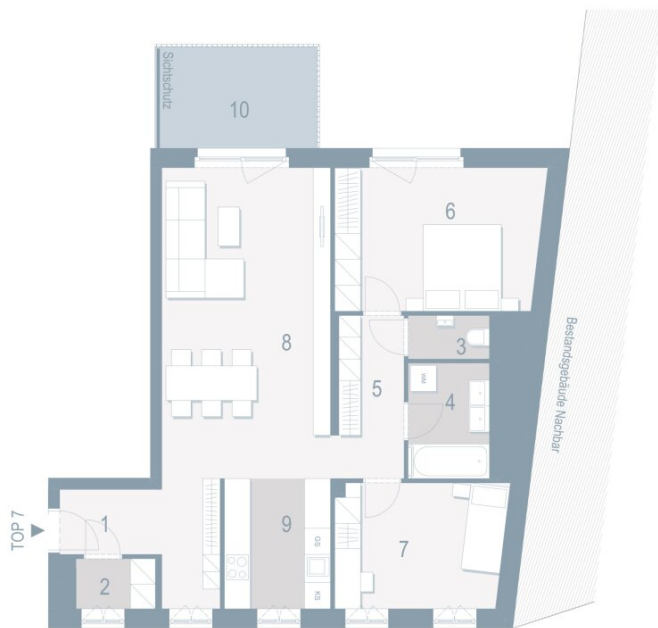


**Gunda Straub**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling







### TOP 7 | HAUS 1, 1.0G

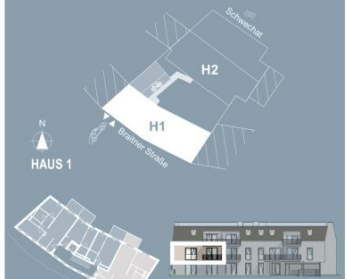
#### RAUMAUFTEILUNG\*

1. Vorräum	7,61 m <sup>2</sup>
2. Abstellraum	2,08 m <sup>2</sup>
3. WC	1,88 m <sup>2</sup>
4. Bad	5,01 m <sup>2</sup>
5. Gang	5,65 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 1	15,70 m <sup>2</sup>
7. Zimmer 2	11,24 m <sup>2</sup>
8. Wohnzimmer	28,22 m <sup>2</sup>
9. Küche	7,37 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>ca. 84,76 m<sup>2</sup></b>

#### AUSSENBEREICHE\*

10. Balkon	8,56 m <sup>2</sup>
11. Kellerabteil	6,55 m <sup>2</sup>

\* Flächen lt. Einreichplanung. Naturmaße können geringfügig abweichen.  
 Angegebene Flächenangaben sind reine Bodenflächen.  
 Abfällige Nutzungseinschränkungen durch Dachstrahlen sind nicht berücksichtigt.



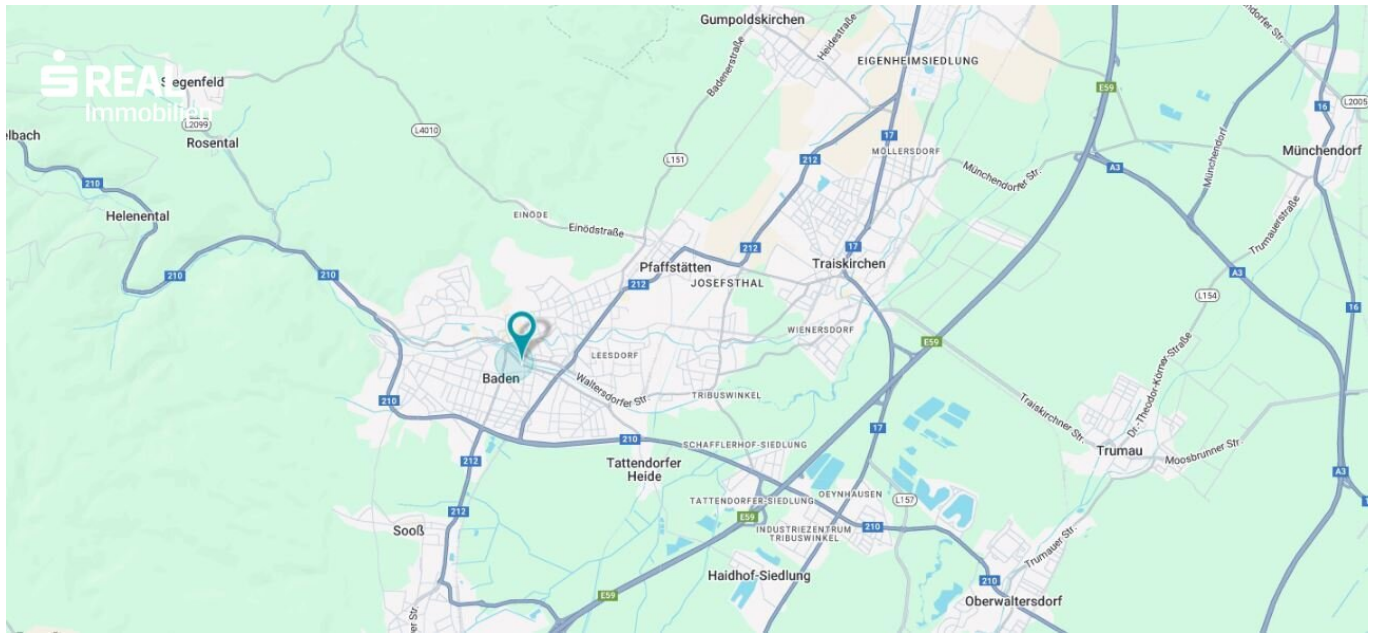
1. OBERGESCHOSS

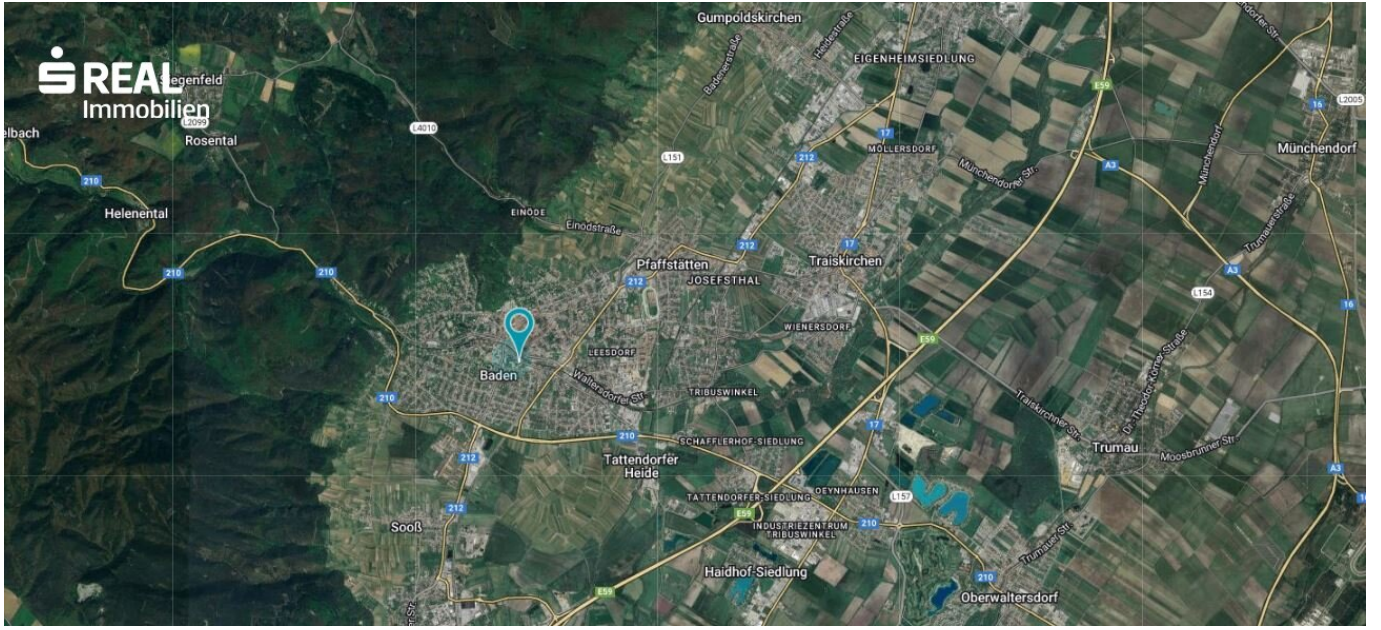
Verkaufsplan  
 Adresse: 2500 Baden, Bralner Straße 25

Fiesenbelag Parkett Plattenbelag

0 m 5 m







## 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 und ein praktischer Abstellraum im Vorzimmerbereich.

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.

### **Rundum eine großartige Stadtwohnung mit Stil!**

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

### **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