

## Urban Living: Garten, Weinkeller & Fitness



**Objektnummer: 960/70941**

**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>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,37 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

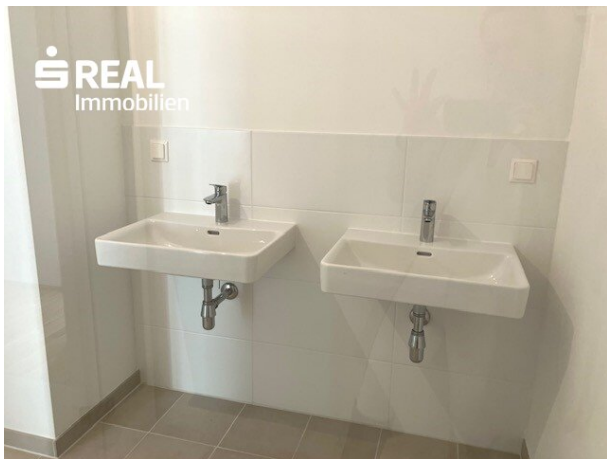
Provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner

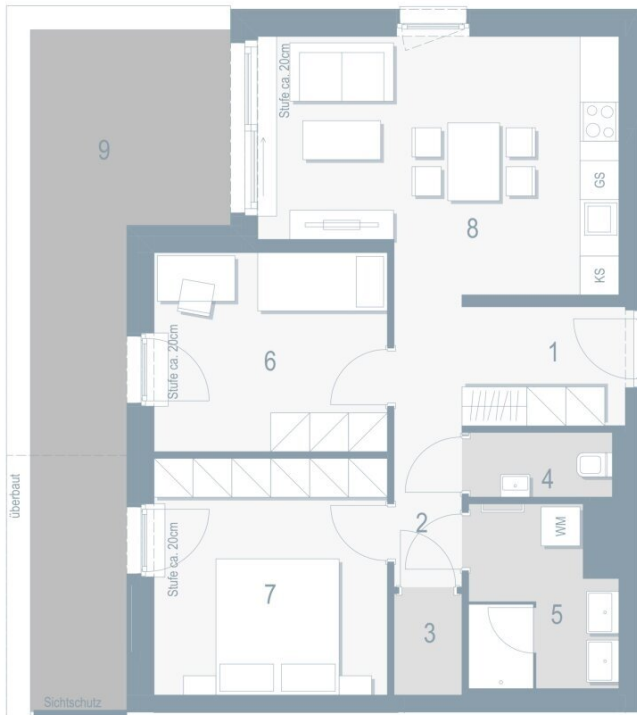


**Gunda Straub**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39







## TOP 06 | HAUS B, 1.OG

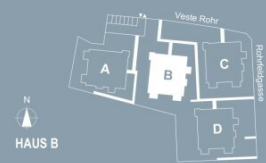
### RAUMAUFGTEILUNG\*

1. Vorraum	6,55 m <sup>2</sup>
2. Gang	2,61 m <sup>2</sup>
3. Abstellraum	1,64 m <sup>2</sup>
4. WC	2,22 m <sup>2</sup>
5. Bad	5,98 m <sup>2</sup>
6. Zimmer1	10,86 m <sup>2</sup>
7. Zimmer2	12,95 m <sup>2</sup>
8. Wohnküche	19,86 m <sup>2</sup>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>ca. 62,67 m<sup>2</sup></b>

### AUSSENBEREICHE\*

9. Terrasse / Balkon	20,42 m <sup>2</sup>
10. Kellerabteil	4,37 m <sup>2</sup>

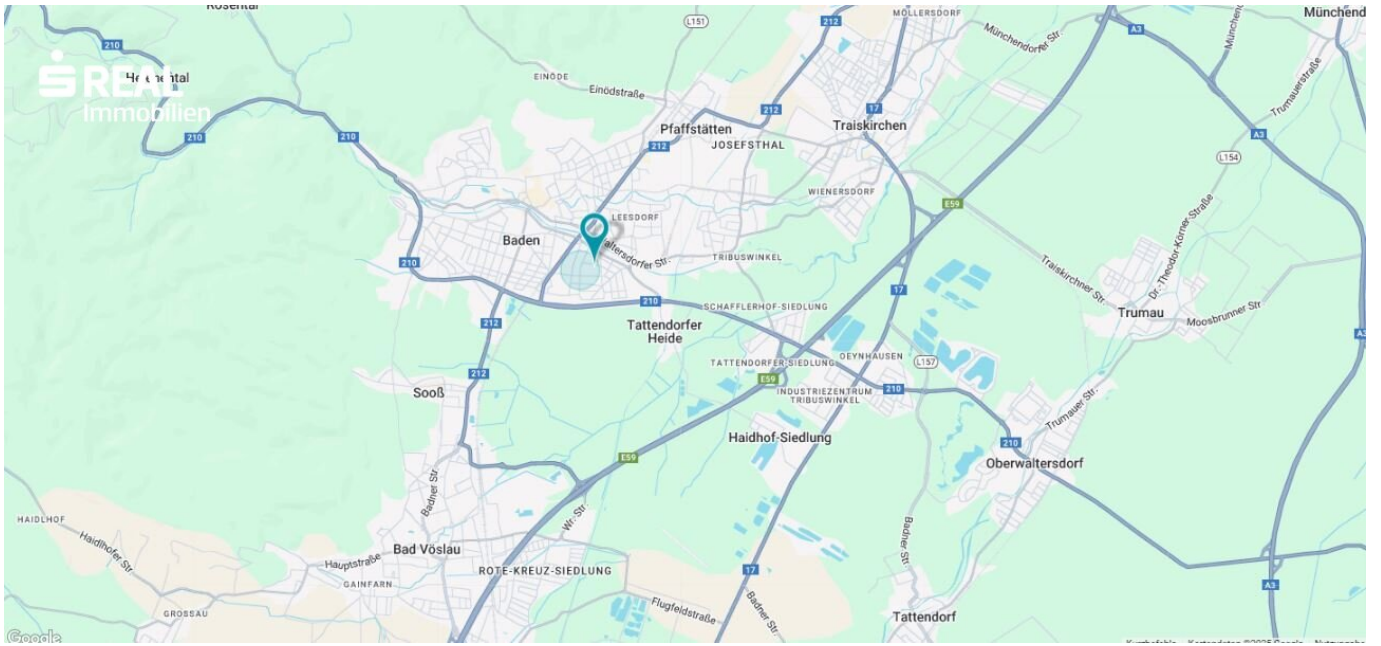
\* Flächen lt. Einreichplanung, Naturmaße können geringfügig abweichen

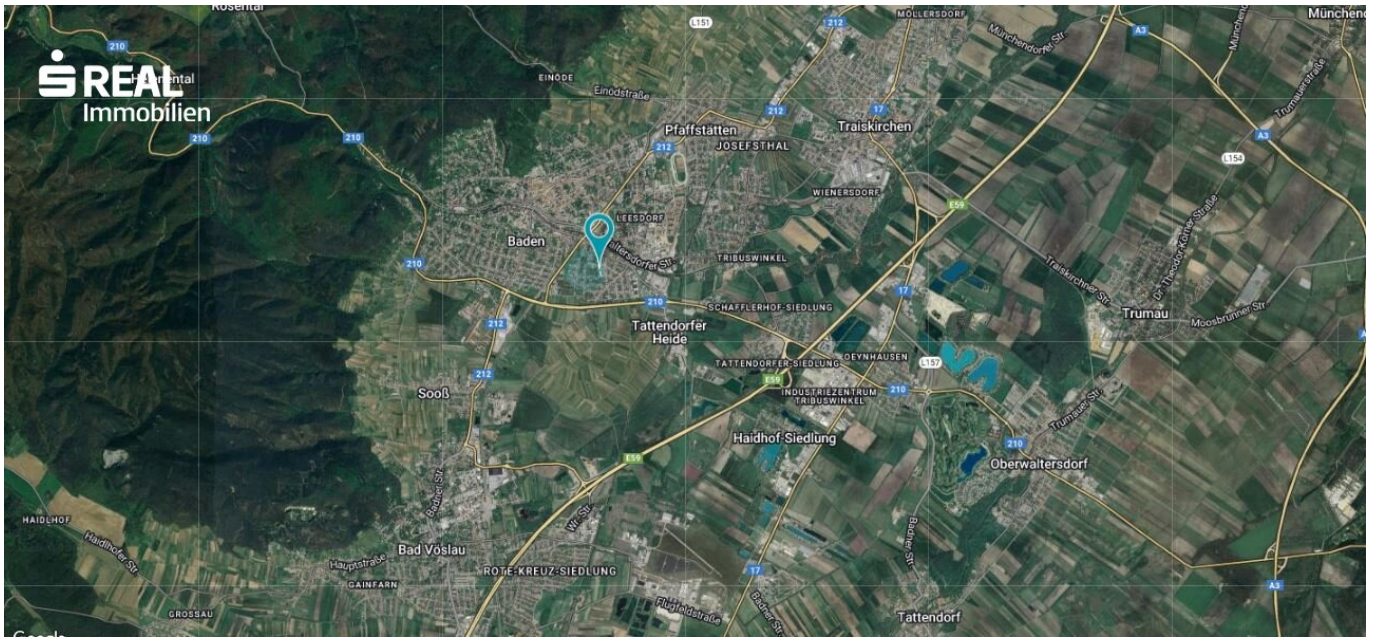


N  
HAUS B



1. OBERGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Modern, exklusiv und voll ausgestattet - diese Neubauwohnung bietet alles, was das Herz begehrt. Großartige 3- Zimmerwohnung, herrlich hell und voller Licht mit zwei Schlafzimmer, Bad mit "walk-in"-Dusche, getrenntes WC und Abstellraum.

Genießen Sie Ihren eigenen Rückzugsort mit großzügiger Terrasse, ideal für entspannte Sommerabende.

Der wunderschöne Weinkeller (mit zugeordneten Abteilen) sorgt für eine besondere Atmosphäre und gesellige Abende.

Und für Fitness-Enthusiasten gibt es einen Fitnessraum, der Ihnen ermöglicht, sich jederzeit fit zu halten - ohne das Haus zu verlassen.

Ausstattung auf einen Blick:

- provisionsfrei für den Käufer
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenbeschattung
- "Walk-in"- Dusche
- Gartenabteil
- Weinkeller
- Fitnessraum
- Photovoltaik für Strom für Allgemeinflächen

Machen Sie Ihr Zuhause zu einem Ort der Ruhe, des Komforts und der Exklusivität.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m



Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap