

Erstbezug: Traumhafte 4 Zimmer-Eigentumswohnung in Baden | Wohnen am Waldrand



Objektnummer: 21661

Eine Immobilie von Immobilienwelt Leiner

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,50 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	45,82 m ²
Keller:	4,33 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,42
Kaufpreis:	865.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maria Leiner

Immobilienwelt Leiner
Himbergerstraße 1
2320 Schwechat

H +43 664 116 11 11

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

Termin zur









Objektbeschreibung

Sensationelle Eigentumswohnung in Baden!

Südwest-Lage | beeindruckender Grundriss | wunderschöne Gegend

Die Wohnung ist auch deshalb so attraktiv, weil sie inmitten geschichtsträchtiger Bauten liegt. Zwischen Villa Rauhenstein und Burgruine Rauhenstein. Die Lage direkt beim Wienerwald ist einzigartig. So einzigartig und schön die Lage und die Umgebung dieses Projekts sind, so beeindruckend ist auch die Architektur und die Ausstattung. Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem atemberaubenden Belichtungs- und Beleuchtungskonzept empfangen. Die Raumhöhe von 2,65m vermittelt einzigartige Wohlfühlatmosphäre.

DIE DETAILS

- * Neubau - ERSTBEZUG
- * 129,50 m² Wohnfläche
- * Lichtkuppel im Eingangsbereich, verleiht Leichtigkeit und Eleganz
- * offene Wohnküche mit anschließender Speis
- * elegantes, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer
- * 3 Schlafzimmer, jedes führt hinaus auf eine bezaubernde Terrasse
- * Luxusbad mit Wanne, WalkIn-Dusche, Doppelwaschtisch und Panoramafenster
- * 2. Bad mit WC
- * Praktischer Hauswirtschaftsraum
- * Mehr als 73 m² herrliche, private Terrassen ausgelegt mit spanischem Marmor und Grünbereich
- * 3 große Lichtkuppeln in Vorraum, Küche und Wohnzimmer
- * Einlagerungsraum separat gemauert mit Licht und Steckdose

* sehr niedrige Energiekosten aufgrund der wohnungseigenen Luft-Wasser-Wärmepumpe

EXKLUSIVE AUSSTATTUNG

- * Barrierefrei mittels Lift direkt von der Tiefgarage in Ihre Wohnung
- * von jedem Raum direkter Zugang nach draußen auf Ihre Terrasse
- * Kunststofffenster weiß dreifach verglast
- * Raffstores elektrisch gesteuert bei jedem Fenster
- * Echtholzparkettböden Eiche Natur
- * Fußbodenheizung
- * Sanitärräume: Feinstein 60x120cm
- * Heizung und Kühlung mit wohnungseigener Luft-Wasser-Wärmepumpe
- * Wohnraumlüftung
- * Videogegegsprechanlage
- * Tiefgaragenplätze optional
- * E-Ladestation auf Wunsch
- * **provisionfrei** direkt vom Bauträger

INVESTITION

€ 865.000,-

- € 40.300,- (Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich für NÖ-ArbeitnehmerInnen mit 1 Kind)

€ 824.700,-

[LINK ZUM WOHNUNGSPLAN](#)

ZUR VIDEOBESICHTIGUNG

FINANZIERUNGSVORSCHLAG

Finanzbedarf: € 500.000,- > monatliche Rückzahlung: € 1.820,-

Finanzbedarf: € 300.000,- > monatliche Rückzahlung: € 1.100,-

Baden erleben

Natur

- * gut begehbare Wanderwege durchs Helenental
- * sehenswerter Radwanderweg zum Stift Heiligenkreuz
- * bewaldete Hundezone

Kultur

- * Wanderweg zur historischen Burgruine Rauhenstein
- * Amphitheater fußläufig erreichbar
- * uvm.

Familie

- * Kindergarten, Volksschule direkt in Baden
- * Spielplatz im Doblhoffpark
- * uvm.

Kulinarik

- * Café Rauhenstein mit Tennisplätzen
- * Hotel Sacher
- * Gasthaus Hauswiese

* uvm.

Infrastruktur

* PKW: 30 min. nach Wien, 5 min. ins Badner Stadtzentrum

* Öffentlicher Verkehr: Busstation der Linie 303 zu Fuß erreichbar

* Gesundheit: Allgemeinmediziner, div. Fachärzte, Apotheken direkt im Ort

* Einkaufen: Bäckerei, div. Supermärkte, div. Boutiquen direkt im Ort

* uvm.

Persönlicher Tipp

Das Stadttheater Baden ist ein reizendes Theater mit besonderem Flair, und auf jeden Fall einen Besuch wert!

LEINER KUNDEN HABEN'S BESSER! Ein **GRATIS** Übersiedlungsauto steht für Ihren Umzug bereit. Nützen Sie unsere Lagermöglichkeiten für Ihre Schätze.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Maria Leiner - [0664 116 11 11](tel:06641161111)

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Ihre Anfrage ist wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren. Dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir danken für Ihr Verständnis und freuen uns, Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap