

# CONRAD AM PARK - STADTZENTRUM BADEN - Wohnungseigentumsprojekt Einheiten ab 199.000 Euro



**Objektnummer: 7846/91**

**Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

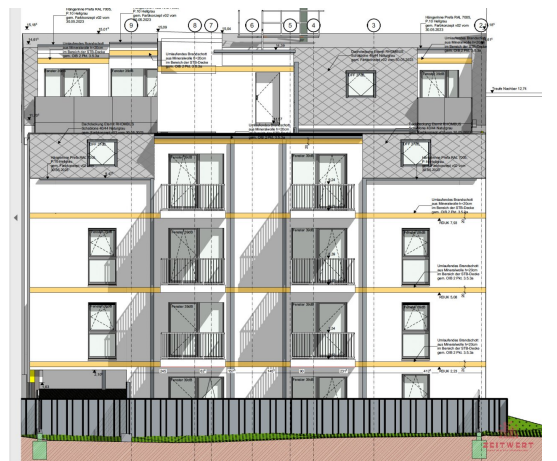


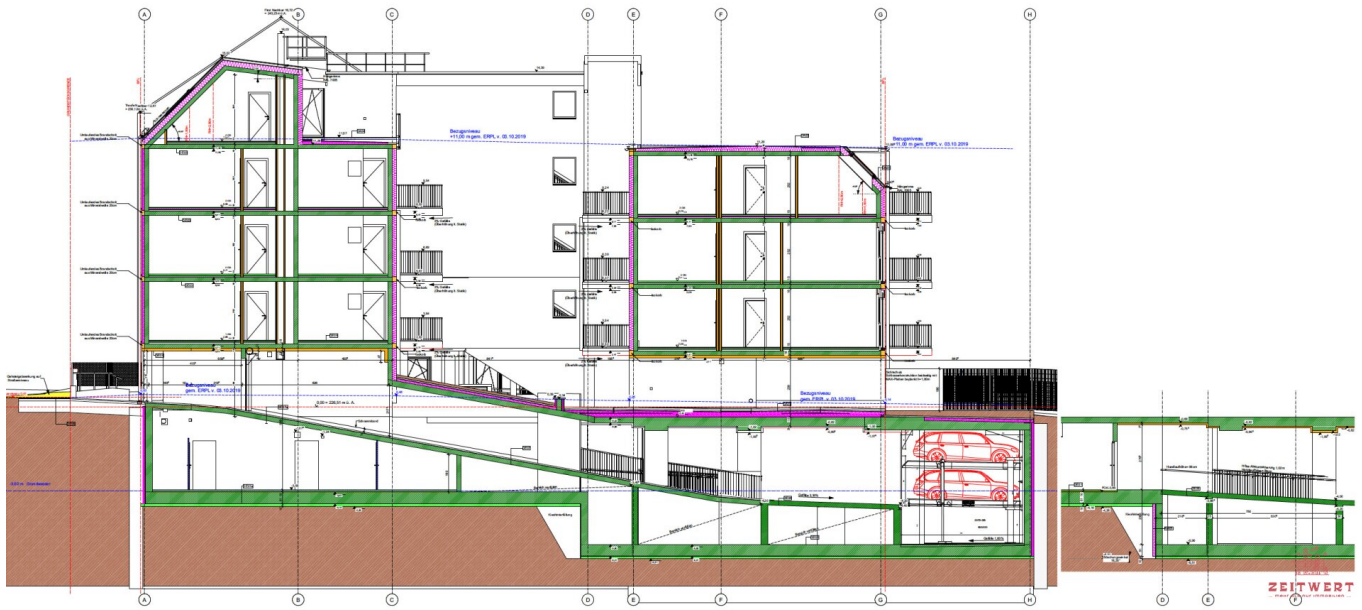
**Mag. Nina Bachinger**

ZEITWERT Immobilien e.U.  
Novaragasse 42 / L5

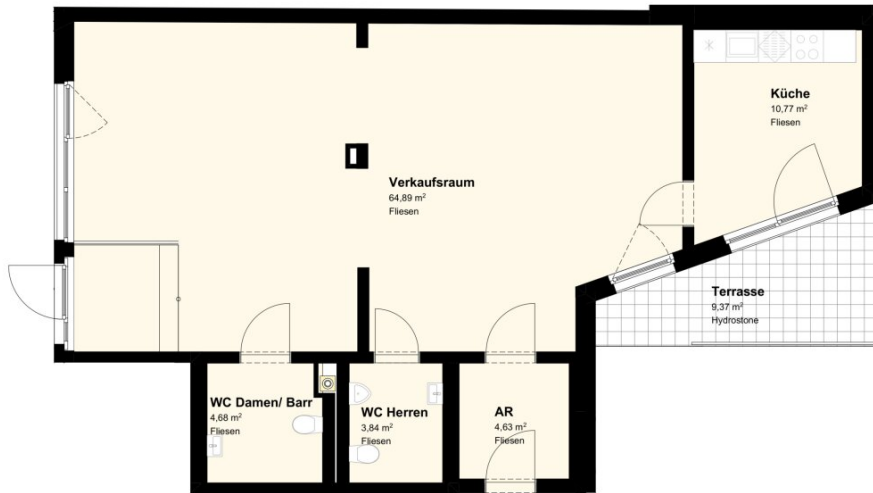






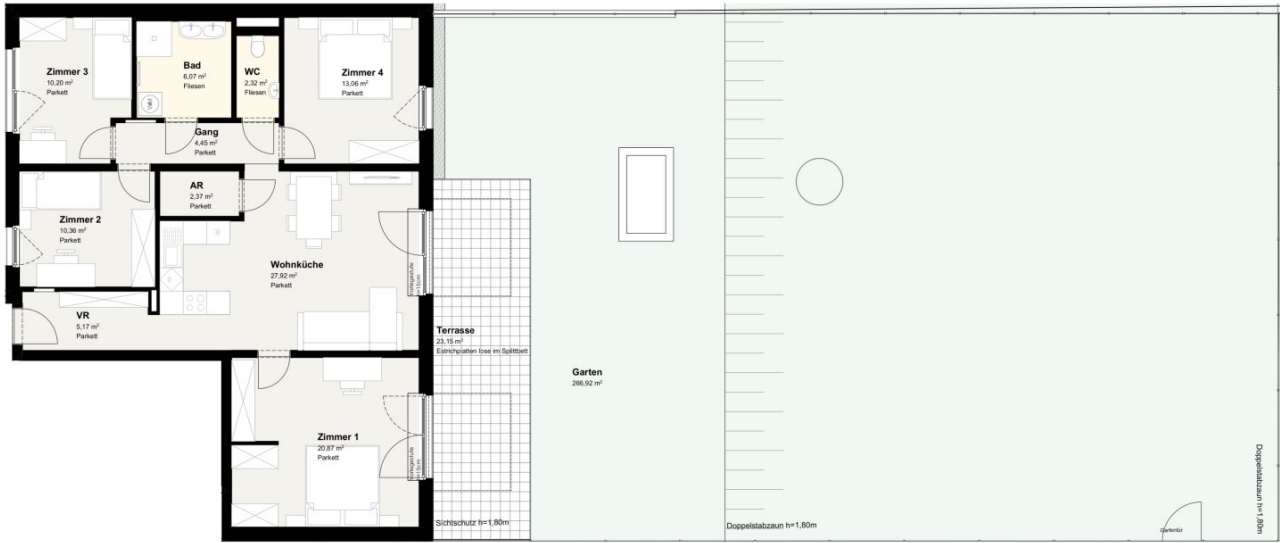


Stockwerk	Top	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Balkon in m <sup>2</sup> 50%	Terrassen in m <sup>2</sup> 25%	Garten in m <sup>2</sup> 10%	Kaufpreis brutto
						gesamt
EG (Straßenrakt)	1	88,81		9,37		549.000,00
EG (Hofrakt)	2	102,79		23,15	266,92	649.000,00
OG1 (Straßenrakt)	3	70,19		11,74		449.000,00
OG1 (Straßenrakt)	4	33,57				199.000,00
OG1 (Straßenrakt)	5	61,92	7,72			399.000,00
OG1 (Hofrakt)	6	76,90	8,95			499.000,00
OG1 (Hofrakt)	7	82,00	4,96			529.000,00
OG2 (Straßenrakt)	8	70,18	6,14			489.000,00
OG2 (Straßenrakt)	9	33,57				229.000,00
OG2 (Straßenrakt)	10	61,92	7,72			429.000,00
OG2 (Hofrakt)	11	76,90	8,95			549.000,00
OG2 (Hofrakt)	12	82,00	4,96			579.000,00
OG3 (Straßenrakt)	13	60,99	9,49			459.000,00
OG3 (Straßenrakt)	14	33,57				249.000,00
OG3 (Straßenrakt)	15	61,92	7,72			469.000,00
OG3 (Hofrakt)	16	76,76	8,95			569.000,00
OG3 (Hofrakt)	17	81,00	4,96			639.000,00
DG (Straßenrakt)	18	118,21		33,20		1.099.000,00



AR	4,63 m <sup>2</sup>
WC Herren	3,84 m <sup>2</sup>
WC Damen/Barrierefrei	4,68 m <sup>2</sup>
Verkaufsraum	64,89 m <sup>2</sup>
Küche	10,77 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>88,81 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	9,37 m <sup>2</sup>





VR	5,17 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,92 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	20,87 m <sup>2</sup>
AR	2,37 m <sup>2</sup>
Gang	4,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,36 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	10,20 m <sup>2</sup>
Bad	6,07 m <sup>2</sup>
WC	2,32 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	13,06 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>102,79 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	23,15 m <sup>2</sup>
Garten	266,72 m <sup>2</sup>





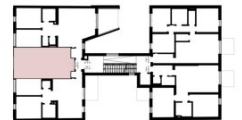
VR	2,94 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,96 m <sup>2</sup>
Gang	5,16 m <sup>2</sup>
AR	1,37 m <sup>2</sup>
WC	1,19 m <sup>2</sup>
Bad	4,09 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,62 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,86 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>70,19 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	11,74 m <sup>2</sup>





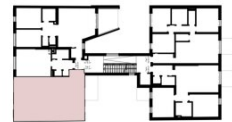


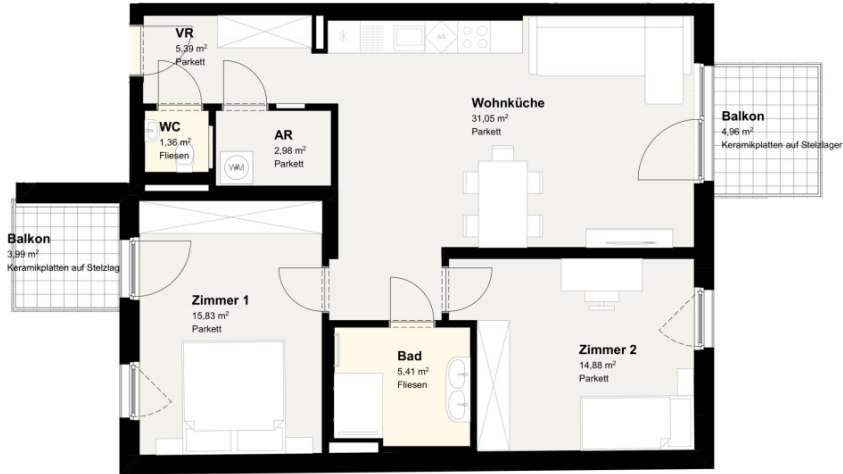
VR	4,95 m <sup>2</sup>
DU	3,54 m <sup>2</sup>
WC	1,07 m <sup>2</sup>
AR	0,86 m <sup>2</sup>
Wohnküche	23,15 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>33,57 m<sup>2</sup></b>



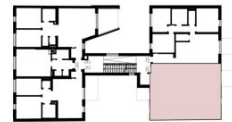


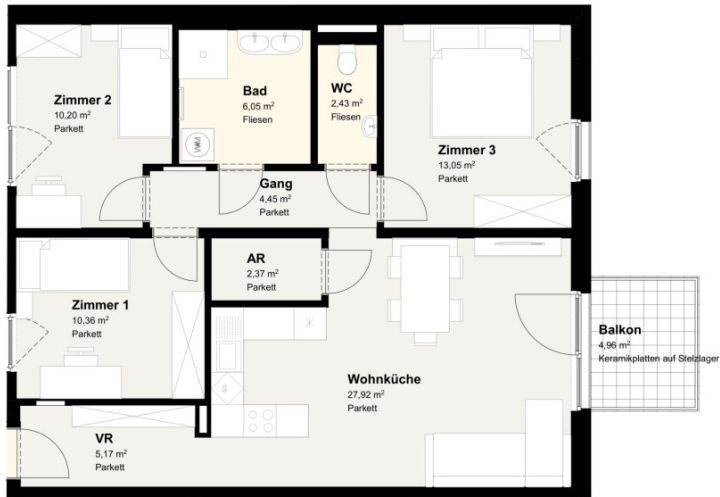
VR	1,97 m <sup>2</sup>
Wohnküche	26,66 m <sup>2</sup>
Gang	3,08 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Bad	4,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,44 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,77 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>61,92 m<sup>2</sup></b>
Balkon	7,72 m <sup>2</sup>





VR	5,99 m <sup>2</sup>
WC	1,36 m <sup>2</sup>
AR	2,98 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,05 m <sup>2</sup>
Bad	5,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,83 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,88 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>76,90 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,96 m <sup>2</sup>
Balkon	3,99 m <sup>2</sup>

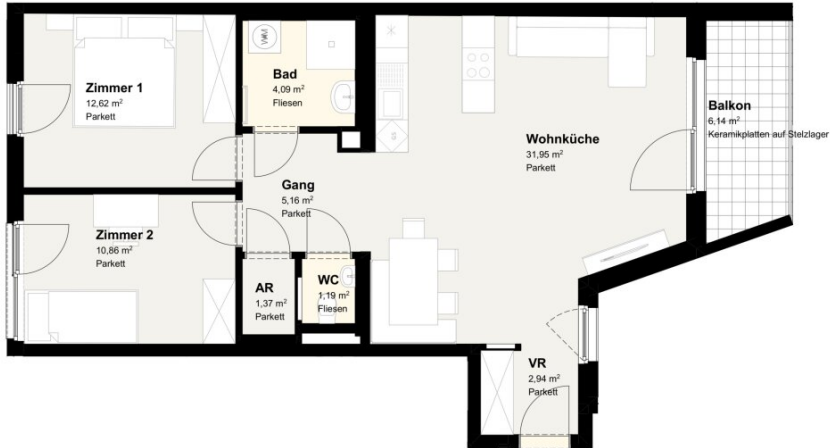




VR	5,17 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,92 m <sup>2</sup>
AR	2,37 m <sup>2</sup>
Gang	4,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,36 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,20 m <sup>2</sup>
Bad	6,05 m <sup>2</sup>
WC	2,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,05 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>82,00 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,96 m <sup>2</sup>







VR	2,94 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,95 m <sup>2</sup>
Gang	5,16 m <sup>2</sup>
AR	1,37 m <sup>2</sup>
WC	1,19 m <sup>2</sup>
Bad	4,09 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,62 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,86 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>70,18 m<sup>2</sup></b>
Balkon	6,14 m <sup>2</sup>



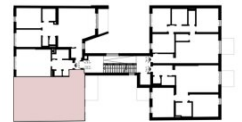


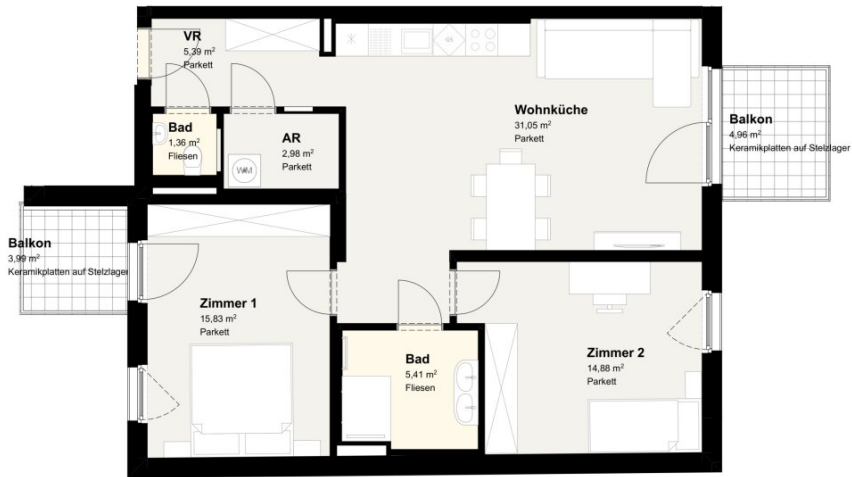
VR	4,95 m <sup>2</sup>
DU	3,54 m <sup>2</sup>
WC	1,07 m <sup>2</sup>
AR	0,86 m <sup>2</sup>
Wohnküche	23,15 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>33,57 m<sup>2</sup></b>





VR	1.97 m <sup>2</sup>
Wohnküche	26.66 m <sup>2</sup>
Gang	3.08 m <sup>2</sup>
WC	1.55 m <sup>2</sup>
Bad	4.45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10.44 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13.77 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>61.92 m<sup>2</sup></b>
Balkon	7.72 m <sup>2</sup>

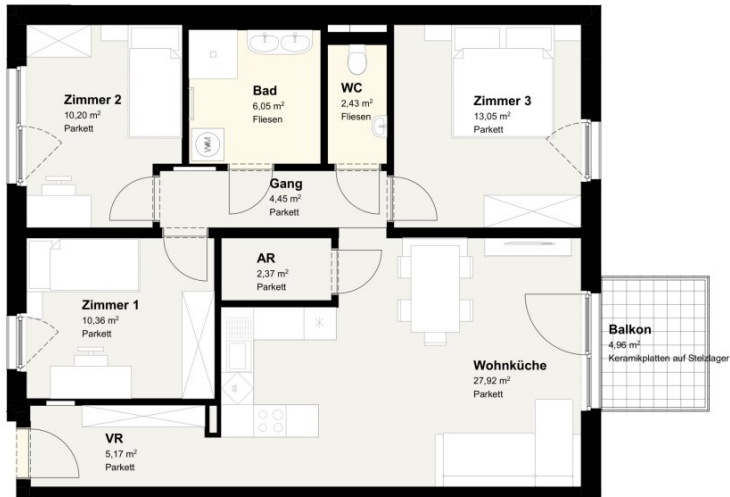




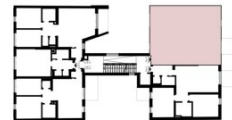
VR	5,99 m <sup>2</sup>
WC	1,36 m <sup>2</sup>
AR	2,98 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,05 m <sup>2</sup>
Bad	5,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,83 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,88 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>76,90 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,96 m <sup>2</sup>
Balkon	3,99 m <sup>2</sup>

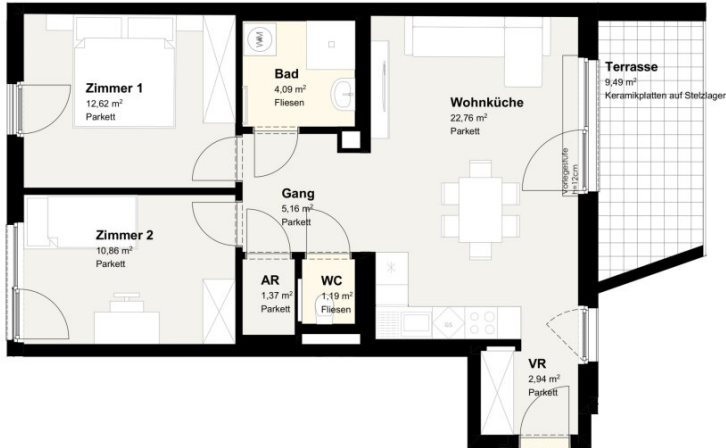






VR	5,17 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,92 m <sup>2</sup>
AR	2,37 m <sup>2</sup>
Gang	4,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,36 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,20 m <sup>2</sup>
Bad	6,05 m <sup>2</sup>
WC	2,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,05 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>82,00 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,96 m <sup>2</sup>





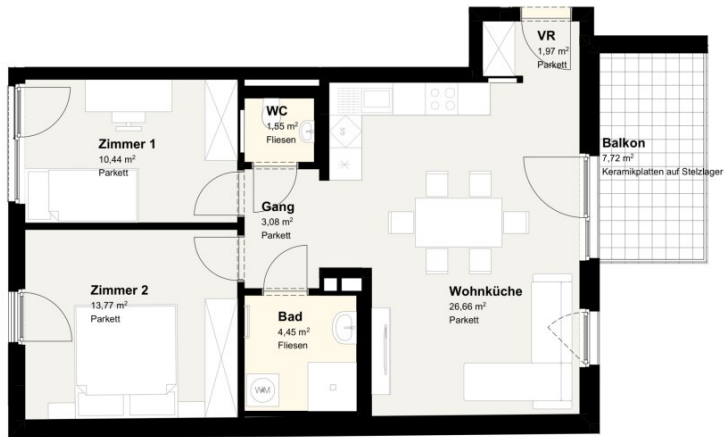
VR	2,94 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,76 m <sup>2</sup>
Gang	5,16 m <sup>2</sup>
AR	1,37 m <sup>2</sup>
WC	1,19 m <sup>2</sup>
Bad	4,09 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,62 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,86 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>60,99 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	9,49 m <sup>2</sup>





VR	4,95 m <sup>2</sup>
DU	3,54 m <sup>2</sup>
WC	1,07 m <sup>2</sup>
AR	0,86 m <sup>2</sup>
Wohnküche	23,15 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>33,57 m<sup>2</sup></b>

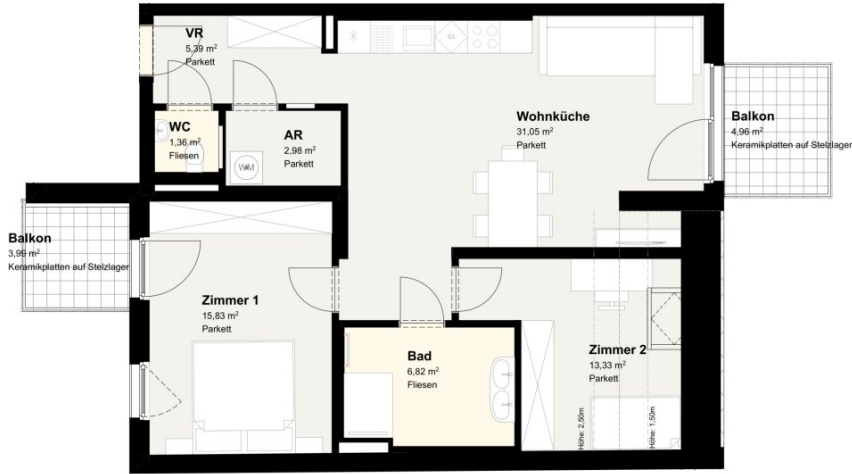




VR	1.97 m <sup>2</sup>
Wohnküche	26.66 m <sup>2</sup>
Gang	3.08 m <sup>2</sup>
WC	1.55 m <sup>2</sup>
Bad	4.45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10.44 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13.77 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>61.92 m<sup>2</sup></b>
Balkon	7.72 m <sup>2</sup>







VR	5,99 m <sup>2</sup>
WC	1,36 m <sup>2</sup>
AR	2,98 m <sup>2</sup>
Wohnküche	31,05 m <sup>2</sup>
Bad	6,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,83 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,33 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>76,76 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,96 m <sup>2</sup>
Balkon	3,99 m <sup>2</sup>



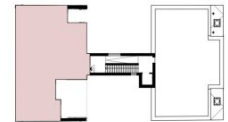


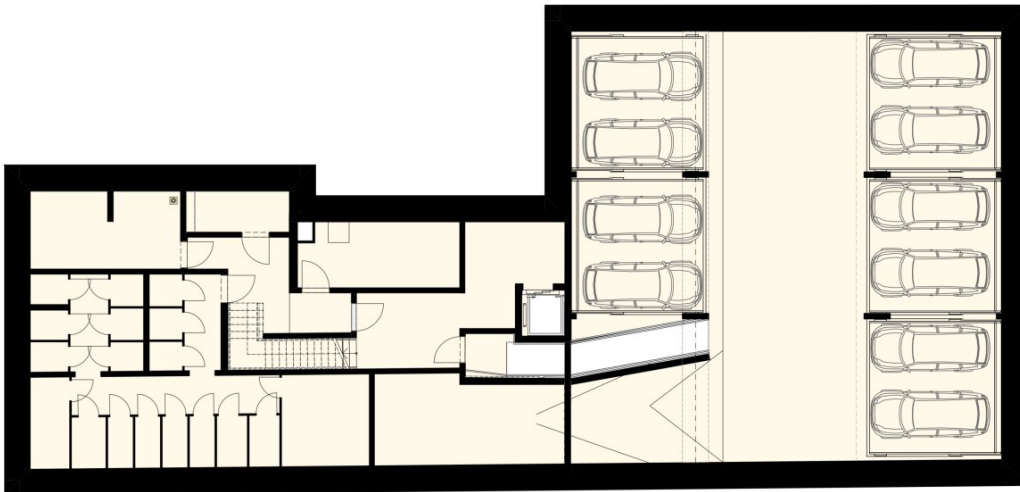
VR	5,17 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,92 m <sup>2</sup>
AR	2,37 m <sup>2</sup>
Gang	4,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,36 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,20 m <sup>2</sup>
Bad	6,05 m <sup>2</sup>
WC	2,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,05 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>82,00 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,96 m <sup>2</sup>





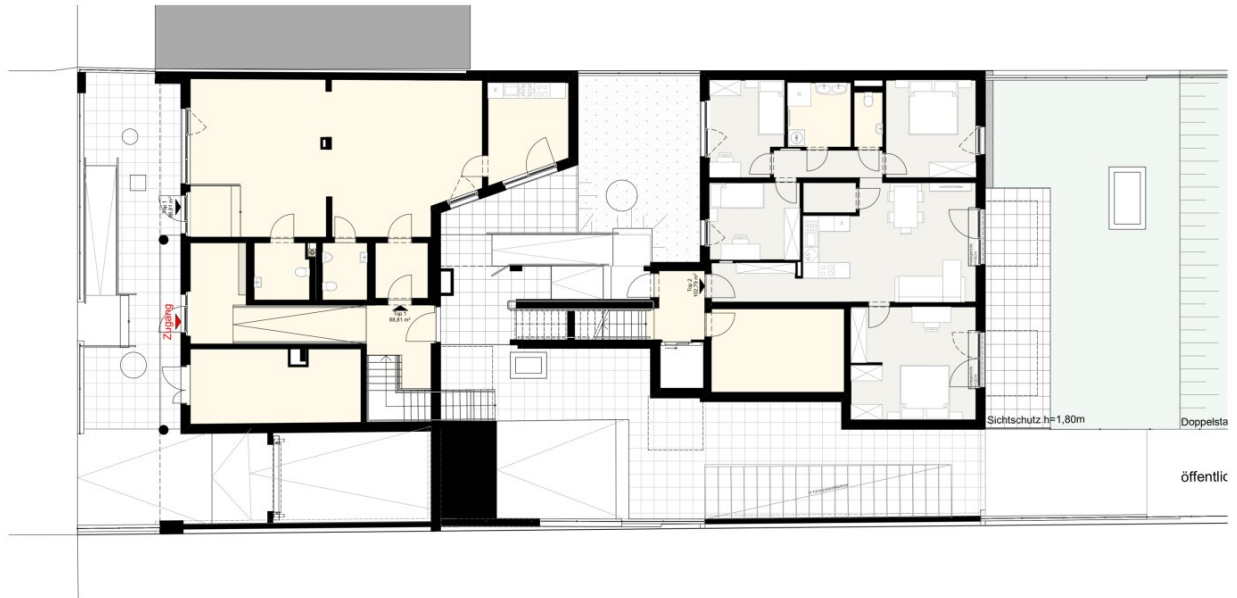
VR	4,41 m <sup>2</sup>
WC	1,59 m <sup>2</sup>
Küche	14,32 m <sup>2</sup>
Wohn+Esszimmer	31,86 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	13,94 m <sup>2</sup>
AR	7,77 m <sup>2</sup>
Gang	4,83 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,70 m <sup>2</sup>
Bad	11,17 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	17,62 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>118,21 m<sup>2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

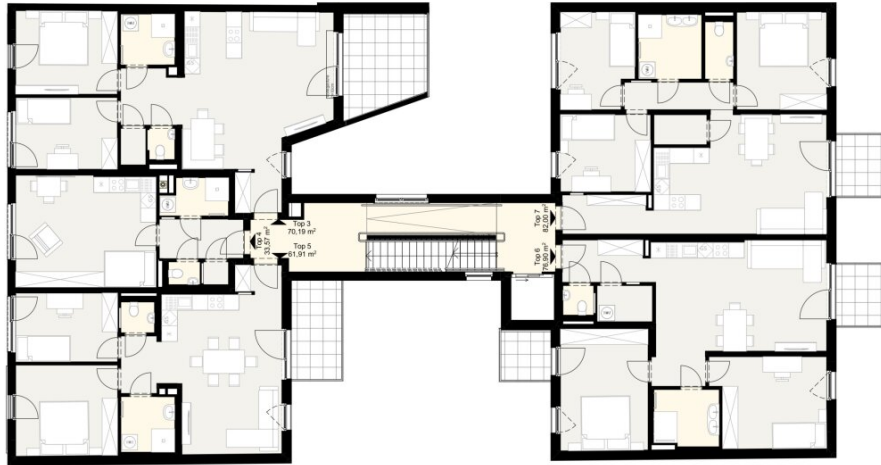


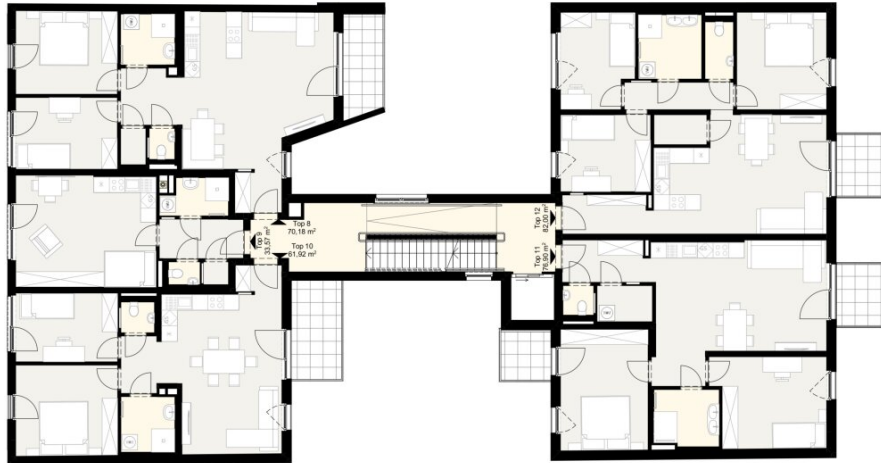


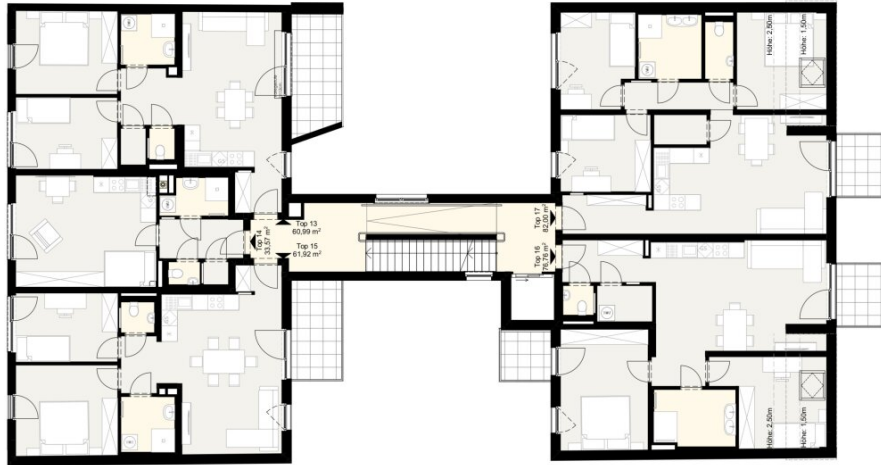


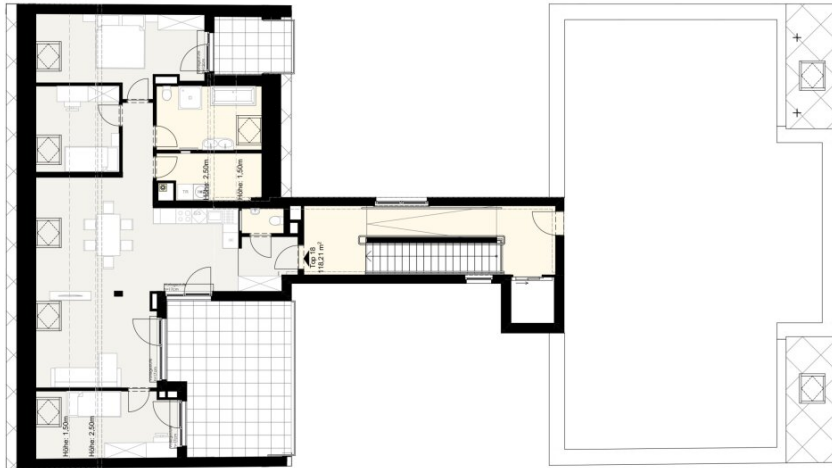


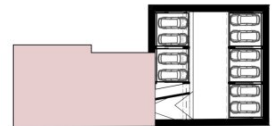
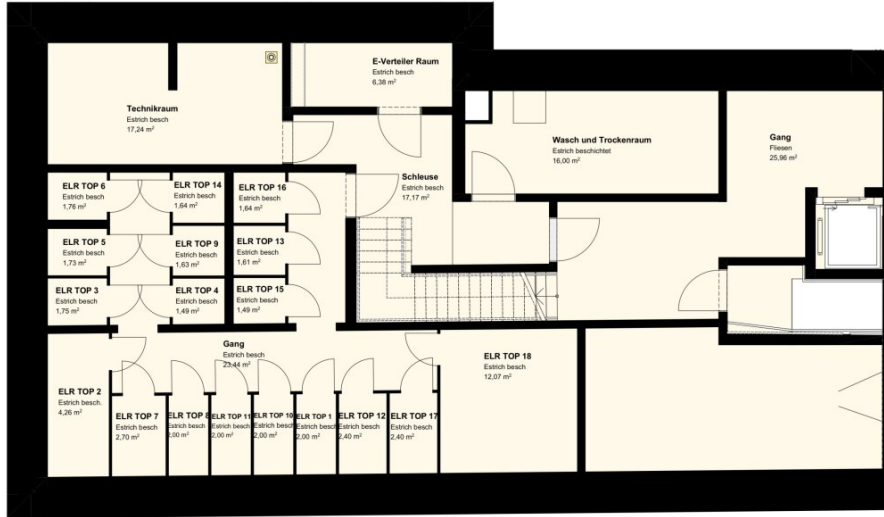




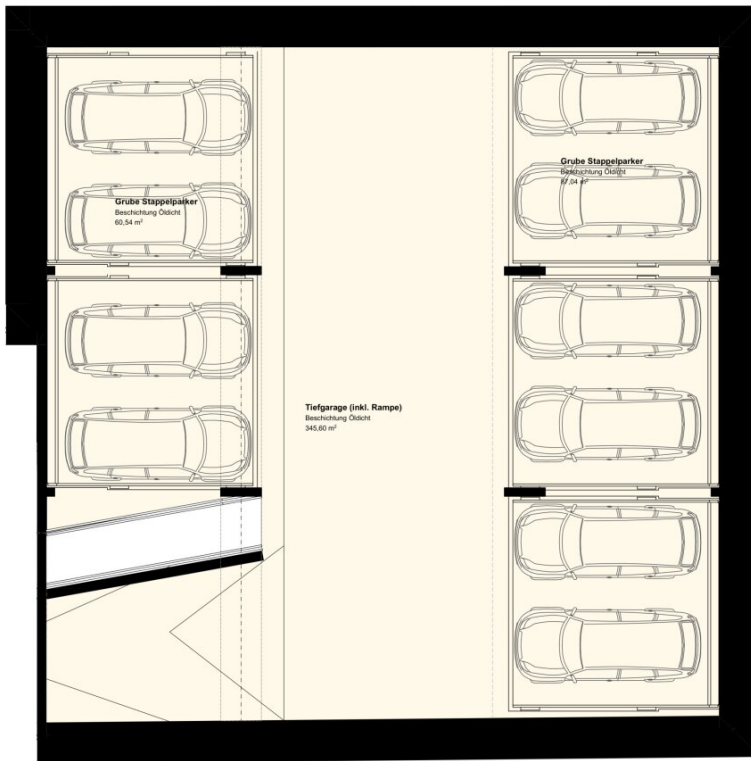


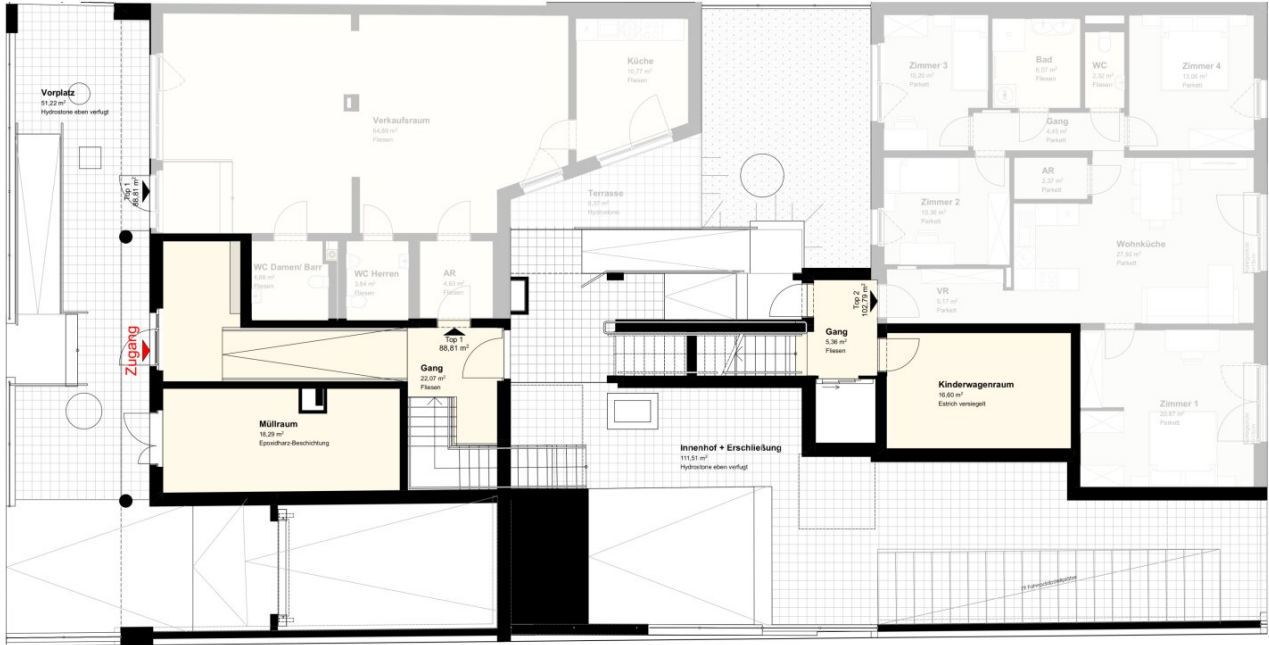












# Objektbeschreibung

**LAGE** - fußläufig ins Badener Altstadtzentrum

**folgende Einheiten stehen zur Auswahl - geplante Fertigstellung Ende 2025**

## **ERDGESCHOSS**

Top 1 Gewerbe - **88,81m<sup>2</sup>** Verkauf | Gewerbefläche (Straßenrakt) **€549.000,-**

Top 2 Wohnung - **102,79m<sup>2</sup>** zuzüglich 23,15m<sup>2</sup> Terrasse und 266,92m<sup>2</sup> Garten

bestehend aus: großzügiger Wohnküche, 4 Zimmer, VR, AR, Bad, WC (Gartenrakt) KP **€649.000,-**

## **OBERGESCHOSS 1**

Top 3 Wohnung - **70,19m<sup>2</sup>** zuzüglich 11,74m<sup>2</sup> Terrasse

bestehend aus: VR, Wohnküche, AR, 2 Zimmer, Bad, WC (Straßenrakt)

KP **€449.000,-**

Top 4 Wohnung - kompakte Einraumwohnung | **33,57m<sup>2</sup>**

bestehend aus: VR, Wohnküche, Bad, WC, AR (Straßenrakt) KP **€199.000,-**

Top 5 Wohnung - **61,92m<sup>2</sup>** zuzüglich 7,72m<sup>2</sup> Balkon

bestehend aus: Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, VR (Straßenrakt)

KP **€399.000,-**

Top 6 Wohnung - **76,9m<sup>2</sup>** zuzüglich 2 Balkone mit 4,96m<sup>2</sup> und 3,99m<sup>2</sup>

bestehend aus: VR, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartenrakt)

KP **€499.000,-**

Top 7 Wohnung – **82m<sup>2</sup>** zuzüglich Balkon 4,96m<sup>2</sup>

bestehend aus: Wohnküche, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt)

KP **€529.000,-**

## **OBERGESCHOSS 2**

Top 8 Wohnung - **70,18m<sup>2</sup>** zuzüglich 6,14m<sup>2</sup> Balkon

bestehend aus: VR, Wohnküche, AR, 2 Zimmer, Bad, WC (Straßentrakt)

KP **€489.000,-**

Top 9 Wohnung - kompakte Einraumwohnung I **33,57m<sup>2</sup>**

bestehend aus VR, Wohnküche, Bad, WC, AR (Straßentrakt) KP **€229.000,-**

Top 10 Wohnung - **61,92m<sup>2</sup>** zuzüglich 7,72m<sup>2</sup> Balkon

bestehend aus: Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, VR (Straßentrakt)

KP **€429.000,-**

Top 11 Wohnung - **76,9m<sup>2</sup>** zuzüglich 2 Balkone mit 4,96m<sup>2</sup> und 3,99m<sup>2</sup>

bestehend aus: VR, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP **€549.000,-**

Top 12 Wohnung - **82m<sup>2</sup>** zuzüglich Balkon 4,96m<sup>2</sup>

bestehend aus: Wohnküche, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt)

KP **€579.000,-**

## **OBERGESCHOSS 3**

Top 13 Wohnung - **60,99m<sup>2</sup>** zuzüglich 9,49m<sup>2</sup> Terrasse

bestehend aus: VR, Wohnküche, AR, 2 Zimmer, Bad, WC (Straßentrakt) KP **€459.000,-**

Top 14 Wohnung - kompakte Einraumwohnung I **33,57m<sup>2</sup>**

bestehend aus: VR, Wohnküche, Bad, WC, AR (Straßentrakt) KP **€249.000,-**

Top 15 Wohnung - **61,92m<sup>2</sup>** zuzüglich 7,72m<sup>2</sup> Balkon

bestehend aus: Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, VR (Straßenstrakt) KP **€469.000,-**

Top 16 Wohnung - **76,76m<sup>2</sup>** zuzüglich 2 Balkone mit 4,96m<sup>2</sup> und 3,99m<sup>2</sup>

bestehend aus: VR, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartenstrakt)

KP **€599.000,-**

Top 17 Wohnung - **82m<sup>2</sup>** zuzüglich Balkon 4,96m<sup>2</sup>

bestehend aus: Wohnküche, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartenstrakt)

KP **€639.000,-**

## **DACHGESCHOSS**

Top 18 Wohnung - **118,21m<sup>2</sup>** zuzüglich 2 Terrassen mit 6,55m<sup>2</sup> und 26,65m<sup>2</sup>

bestehend aus: Küche, großzügiger Wohn-, Essbereich, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Straßenstrakt) KP **€1.099.000,-**

**10 Garagenplätze** - Tiefgarage teilweise Stapelparkplätze - KP je Stellplatz €30.000,-

VERTRAGSERRICHTER ist Kanzlei Riess in 1080 Wien, Zeltgasse 3-5 E: law@riess.co.at T: +43 1 402 57 01

**PREISE:** Kaufpreise: ab €199.000,-

PROVISIONSFREI für den Käufer

## **BESICHTIGUNG und FRAGEN**

Frau Nina Bachinger, ZEITWERT Immobilien e.U., Tel.: [069910118156](tel:069910118156), E-Mail: [Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien](mailto:Nina.Bachinger@zeitwert.immobilien) steht Ihnen sehr gerne für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Sollte die angebotene Immobilie nicht Ihrem Suchkriterien entsprechen, freuen wir uns, wenn Sie uns via Suchagent Ihr Suchprofil bekannt geben und wir für Sie tätig werden dürfen: [SUCHAUFTRAG](#)

Hinweis: Die dargestellten Bilder sind teilweise Symbolfotos und Visualisierungen.

Wir sind ermächtigt, bis auf Widerruf Objekte zu präsentieren, die uns vom Verkäufer/Vermieter zur Verfügung gestellt wurden. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Verkäufer/Vermieter übermittelt wurden. Für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Eine Weitergabe der übermittelten Daten und Unterlagen ist aufgrund der Datenschutzgrundverordnung ohne Zustimmung des Immobilienmaklers bzw. Verkäufers/Vermieters nicht gestattet. Eine unbefugte Weitergabe kann zu Schadenersatz in der Höhe der Gesamtprovision führen. Da wir mit dem Verkäufer eine regelmäßige Geschäftsbeziehung unterhalten, weisen wir ausdrücklich auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hin, wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Im Falle eines Kaufvertrages werden die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, gerichtliche Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten in Zusammenhang mit einer Finanzierung, etc. vom Interessenten (Käufer) getragen. Es wird auch ausdrücklich auf die Geltung der Nebenkostenübersicht hingewiesen. Ein gültiger Energieausweis wurde in Auftrag gegeben und wird spätestens zum Zeitpunkt des Verkaufs vorgelegt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zeitwert-immobilien.service.immo/registrieren/de>

ZEITWERT ... mehr als nur Immobilien ...