

**PROVISIONSFREI - CONRAD AM PARK - STADTZENTRUM
BADEN - Wohnungseigentumsprojekt barrierefreie
Einheiten ab 199.000 Euro**



Objektnummer: 7846/91

Eine Immobilie von ZEITWERT Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

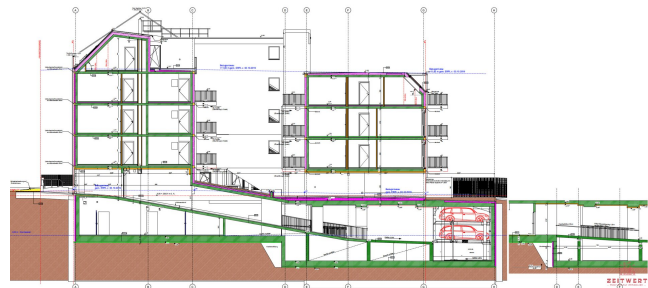
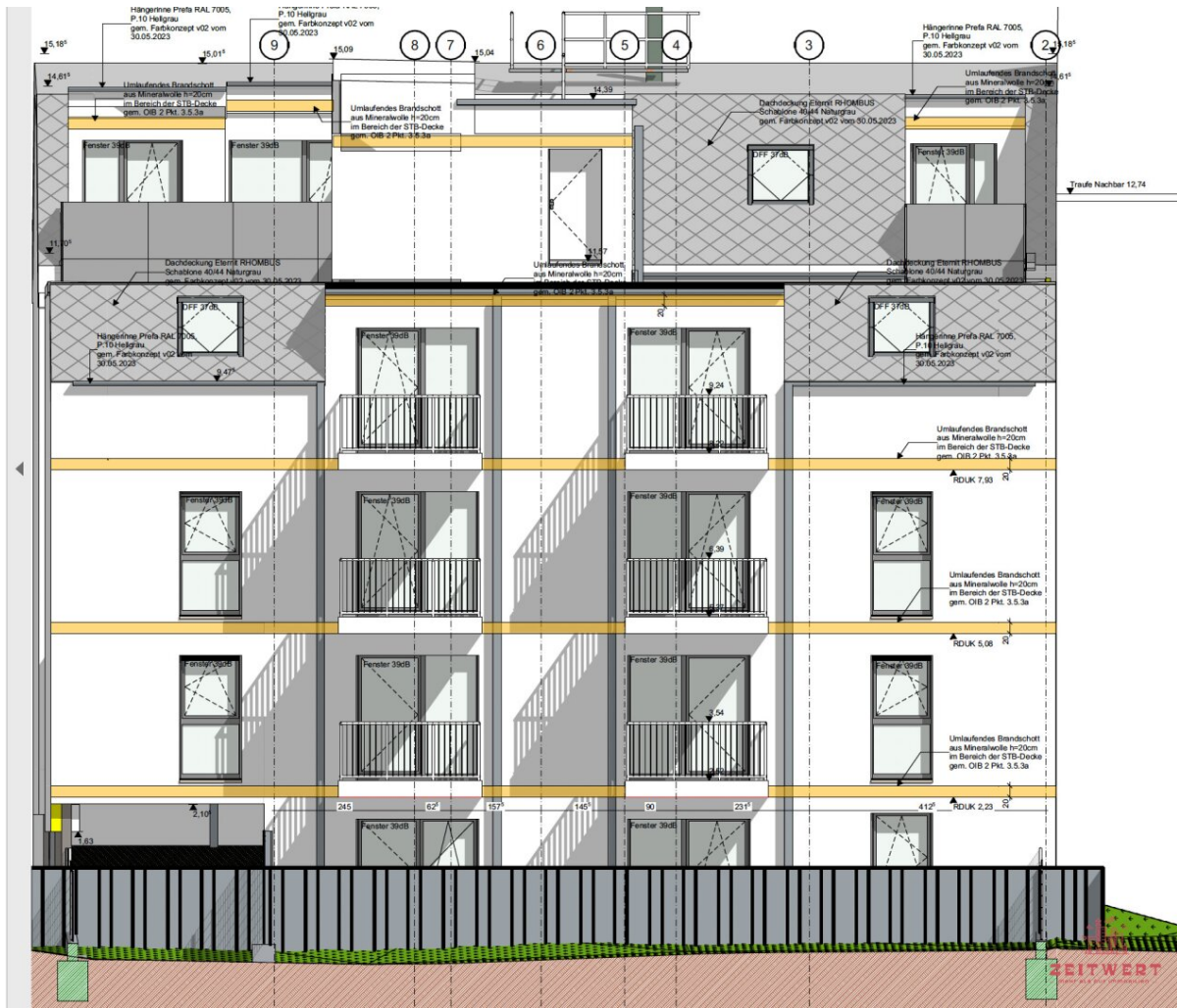


Mag. Nina Bachinger

ZEITWERT Immobilien e.U.
Novaragasse 42 / L5
1020 Wien

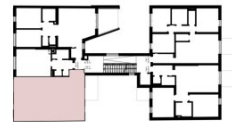
T +43 699 101 181 56







VR	1,97 m ²
Wohnküche	26,66 m ²
Gang	3,08 m ²
WC	1,53 m ²
Bad	4,45 m ²
Zimmer 1	10,05 m ²
Zimmer 2	13,77 m ²
Summe	61,51 m²
Balkon	7,72 m ²



Objektbeschreibung

Willkommen bei **CONRAD AM PARK**– Ihrem neuen Zuhause in bester Lage nahe der Badener Innenstadt, direkt am Conrad von Hötzendorf-Platz. Vis-a-vis des Arthur Schnitzler Park entsteht ein modernes Wohnprojekt, das mit hochwertiger Architektur, exklusiver Ausstattung und urbaner Lebensqualität überzeugt.

Das Neubauprojekt umfasst **17 durchdacht geplante Wohnungen** mit Wohnflächen zwischen **33m² und 118m²**. Die durchdachten Grundrisse bieten sowohl für AnlegerInnen als auch EigennutzerInnen attraktive Gelegenheiten den Traum einer modernen Eigentumswohnung wahr werden zu lassen. Beinahe jede Wohnung verfügt über eine **private Außenfläche** – in Form eines Balkones, einer Terrasse oder eines Eigengartens – und bietet so einen zusätzlichen Wohlfühlfaktor in den eigenen vier Wänden. In der hauseigenen Tiefgarage stehen **19 Garagenplätze** zur Verfügung und ermöglichen eine komfortable Parkmöglichkeit.

Profitieren Sie von der einzigartigen Kombination aus urbanem Lebensstil und natürlicher Umgebung. Mit dem idyllischen Kurpark, den gemütlichen Cafés und kulturellen Highlights direkt vor der Tür wird jeder Tag in Baden zu einem Genuss.

LINK zum Video: [conradampark](#)

LINK zur Projektwebseite: [conradampark](#)

LAGE - fußläufig ins Badener Altstadtzentrum

Highlights des Projekts

- **Erstklassige Lage:** Direkt am Konrad von Hötzendorf Platz und in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt von Baden.
- **Hochwertige Ausstattung:** Modernes Design, hochwertige Materialien und durchdachte Grundrisse garantieren höchsten Wohnkomfort.
- **Optimale Größe:** Wohnungen für jeden Anspruch – ob kompakte Apartments oder großzügige Familienwohnungen.
- **Perfekte Infrastruktur:** hervorragende Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten in der Badener Innenstadt, Schulen und Naherholungsgebiete in direkter Umgebung.

- **Investitionschance:** Attraktive Wohnungen im eleganten Kurort Baden – ideal für langfristige Wertsteigerung und Vermietung.
- **Erholung:** Römertherme, Strandbad, Kurpark und Doblhoffpark laden zur Entspannung ein
- **Anbindung:** in weniger als 20 Minuten am Wiener Hauptbahnhof – Badner Bahn direkt zur Wiener Oper. Baden eignet sich hervorragend als touristischer Ausgangspunkt, um auch Wien zu erkunden.

folgende Einheiten stehen zur Auswahl - geplante Fertigstellung Ende 2025

ERDGESCHOSS

- **Top 1** Gewerbe - **88,81m²** Verkauf | Gewerbefläche zuzüglich 9,37m² Terrasse (Straßentrakt) **€549.000,-** (belagsfertig)
- **Top 2** Wohnung - **102,79m²** zuzüglich 23,15m² Terrasse und 266,92m² Garten bestehend aus: großzügiger Wohnküche, 4 Zimmer, VR, AR, Bad, WC (Gartentrakt) KP **€649.000,-** (schlüsselfertig)

OBERGESCHOSS 1

- **Top 3** Wohnung - **69,79m²** zuzüglich 11,95m² Terrasse (schlüsselfertig) bestehend aus: VR, Wohnküche, AR, 2 Zimmer, Bad, WC (Straßentrakt) KP **€449.000,-**
- **Top 4** Wohnung - kompakte Einraumwohnung **33,13m²** bestehend aus: VR, Wohnküche, Bad, WC, AR (Straßentrakt) KP **€199.000,-** (schlüsselfertig)
- **Top 5** Wohnung - **61,51m²** zuzüglich 7,72m² Balkon bestehend aus: Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, VR (Straßentrakt) KP **€399.000,-** (schlüsselfertig)
- **Top 6** Wohnung - **76,9m²** zuzüglich 2 Balkone mit 4,96m² und 3,99m² bestehend aus: VR, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP **€499.000,-**

(schlüsselfertig)

- **Top 7** Wohnung – **82m²** zuzüglich Balkon 4,96m² bestehend aus: Wohnküche, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP **€529.000,-** (schlüsselfertig)

OBERGESCHOSS 2

- **Top 8** Wohnung - **70,18m²** zuzüglich 6,14m² Balkon bestehend aus: VR, Wohnküche, AR, 2 Zimmer, Bad, WC (Straßentrakt) KP **€489.000,-** (schlüsselfertig)
- **Top 9** Wohnung - kompakte Einraumwohnung | **33,54m²** bestehend aus VR, Wohnküche, Bad, WC, AR (Straßentrakt) KP **€229.000,-**
- **Top 10** Wohnung - **61,90m²** zuzüglich 7,72m² Balkon bestehend aus: Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, VR (Straßentrakt) KP **€429.000,-** (schlüsselfertig)
- **Top 11** Wohnung - **76,9m²** zuzüglich 2 Balkone mit 4,96m² und 3,99m² bestehend aus: VR, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP **€549.000,-** (schlüsselfertig)
- **Top 12** Wohnung - **82m²** zuzüglich Balkon 4,96m² bestehend aus: Wohnküche, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP **€579.000,-** (schlüsselfertig)

OBERGESCHOSS 3

- **Top 13** Wohnung - **95,97m²** zuzüglich 9,49m² Terrasse bestehend aus: VR, Wohnzimmer, Küche, AR, 3 Zimmer, Bad, WC (Straßentrakt) KP **€708.000,-** (schlüsselfertig)
- **Top 14** Wohnung - **61,90m²** zuzüglich 7,72m² Balkon bestehend aus: Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, VR (Straßentrakt) KP **€469.000,-** (schlüsselfertig)
- **Top 15** Wohnung - **76,76m²** zuzüglich 2 Balkone mit 4,96m² und 3,99m² bestehend

aus: VR, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP
€599.000,- (schlüsselfertig)

- **Top 16** Wohnung - **82m²** zuzüglich Balkon 4,96m² bestehend aus: Wohnküche, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Gartentrakt) KP **€639.000,-** (schlüsselfertig)

DACHGESCHOSS

- **Top 17** Wohnung - **117,97m²** zuzüglich 2 Terrassen mit 6,55m² und 26,65m² bestehend aus: Küche, großzügiger Wohn-, Essbereich, 3 Zimmer, Bad, WC, AR, VR (Straßentrakt) KP **€1.099.000,-** (schlüsselfertig)

Tiefgarage - Stapelparkplätze - KP je Stellplatz €30.000,-

System KLAUS Multiparking - MultiBase 2078i - **E-Ladestation kann gegen Aufpreis gerne nachgerüstet werden.**

VERTRAGSERRICHTER ist Kanzlei Riess in 1080 Wien, Zeltgasse 3-5 E: law@riess.co.at T: [+43 1 402 57 01](tel:+4314025701). Die Vertragserichtungskosten betragen 1,4% pauschal vom (Brutto-)Kaufpreis zuzüglich Barauslagen und gesetzlicher Umsatzsteuer. Hinweis: Für die Übernahme einer Treuhandschaft gegenüber einer fremdfinanzierenden Bank veranschlagt die vertragserrichtende Kanzlei (zusätzliches) Honorar in Höhe von 0,5% des (Brutto-)Kaufpreises.

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 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. Nachdem es sich um ein Projekt im Bau befindlich handelt kann es im Laufe der Fertigstellung zu geringfügigen Abänderungen in der Ausführung kommen. Einige der Einheiten im Straßentrakt weisen eine Widmung zur kurzzeitigen Vermietung aus.

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.

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 ...