

## 4- Zimmer - Neubauwohnung mit 2 Balkone - 2500 Baden

Objekt: MK-25-235 • 2500 Baden  
529.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	MK-25-235	Anzahl Balkone	1
Objektart	Wohnung	Etagenzahl gesamt	1
Objekttyp	Etagenwohnung	Boden	Parkett
Nutzungsart	Wohnen	Befeuerung	Gas
Vermarktungsart	Kauf	Heizungsart	Fußbodenheizung
PLZ	2500	Bad	Dusche
Ort	Baden	Fahrstuhl	Personenaufzug
Etage d. Objekts	1	Kabel Sat TV	Ja
Wohnfläche	82 m <sup>2</sup>	Baujahr	2025
Anzahl Zimmer	4	Zustand	Erstbezug
Anzahl	3	HWB	30,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Schlafzimmer		Klasse HWB	B
Anzahl	1	fGEE	0,73
Badezimmer		Klasse fGEE	A
Anzahl sep. WC	1	Kaufpreis	529.000,00 €
Balkon/Terrasse Fläche	5 m <sup>2</sup>	Provision	3 % zzgl. 20% USt.

## Beschreibung

Top 7 – Eigentumswohnung im Projekt „Stadtwohnungen Baden – Wohnen im Park“, Baden bei Wien

Adresse:

Conrad-von-Hötzendorf-Platz, 2500 Baden

Wohnung:

Top 7 – 1. Obergeschoss, Gartentrakt

Wohnfläche:

ca. 82,00 m<sup>2</sup>

Freifläche:

Balkon ca. 4,96 m<sup>2</sup>

Preis:

Privatkunden: €529.000

Anlegerpreis: €466.089,45 zzgl. 20% USt

Beschreibung:

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung Top 7 im 1. Obergeschoss des Gartentrakts bietet modernen Wohnkomfort in einer ruhigen, begrünten Innenhoflage. Die durchdachte Aufteilung mit heller Wohnküche, drei Schlafzimmern und einem geschützten Balkon schafft ein ideales Zuhause für Paare oder Familien mit Anspruch an Qualität und Lage.

Raumaufteilung:

Wohnküche mit Zugang zum Balkon

drei Schlafzimmer

Badezimmer mit Dusche

Separates WC  
Abstellraum  
Vorraum

Ausstattung:

Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen  
Fußbodenheizung  
Edle Fliesen in Bad und WC  
Vorbereitung für eine Einbauküche  
Dreifachverglaste Fenster für hohe Energieeffizienz  
Video-Gegensprechanlage  
Lift im Gebäude

Zusätzliche Highlights:

Tiefgaragenstellplätze im Haus verfügbar  
Ruhige Hoflage mit bester Anbindung  
Fußläufige Nähe zu Stadtpark, Fußgängerzone, Nahversorgung und öffentlichem Verkehr

Fertigstellung:

Die Fertigstellung des Projekts ist für September 2025 geplant.

Lage:

Das Projekt „Stadtwohnungen Baden – Wohnen im Park“ liegt am Conrad-von-Hötzendorf-Platz im Zentrum von Baden. Die Nähe zum Stadtpark, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Restaurants sorgt für hohe Lebensqualität bei gleichzeitig urbaner Anbindung.

Projekthomepage:

<https://stadtwohnungen-baden.at>

Besichtigungen & Kontakt:

Milan Krenn MBA, akad. IM



Tel: 0664/1930311

E-Mail: [krenn@immoagentur-amstetten.at](mailto:krenn@immoagentur-amstetten.at)

## Impressionen







## Grundriss

TOP 07 | 1. OBERGESCHOSS

kein Maßstab

01.7 TOP 07 | 1. OBERGESCHOSS

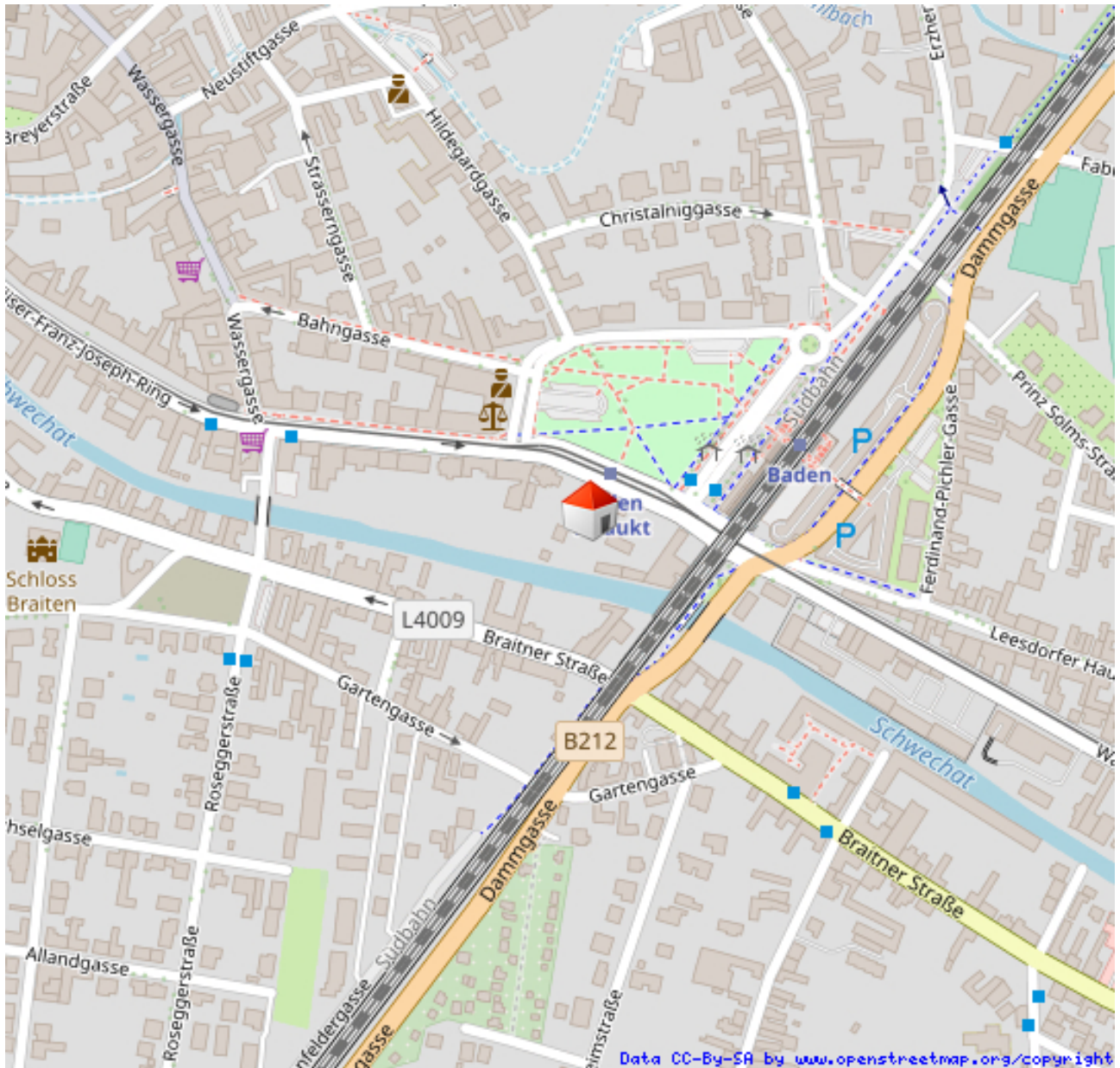


VR	5,17 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,92 m <sup>2</sup>
AR	2,37 m <sup>2</sup>
Gang	4,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,30 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,20 m <sup>2</sup>
Bad	6,05 m <sup>2</sup>
WC	2,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,05 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>82,00 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,96 m <sup>2</sup>



ÜBERSICHT (ohne Maßstab)

## Lageplan



Lageplan

## Ihr Ansprechpartner

Herr Milan Krenn

Bahnhofstraße 25  
3300 Amstetten

Mobil: 06641970311

E-Mail: [krenn@immoagentur-amstetten.at](mailto:krenn@immoagentur-amstetten.at)

Web: [www.immoagentur-amstetten.at](http://www.immoagentur-amstetten.at)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.