

# Geräumige Neubauwohnung mit 3 Zimmern & Balkon, 2500 Baden

Objekt: MK-25-238 • 2500 Baden  
429.000,00 €



3D MANUFAKTUR

## Daten im Überblick

ImmoNr.	MK-25-238	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	62 m <sup>2</sup>	Baujahr	2025
Anzahl Zimmer	3	Zustand	Erstbezug
Anzahl	2	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	429.000,00 €
Balkon/Terrasse Fläche	7 m <sup>2</sup>	Provision	3 % zzgl. 20% USt.

## Beschreibung

Top 10 – Eigentumswohnung im Projekt „Stadtwohnungen Baden – Wohnen im Park“, Baden bei Wien

Adresse:

Conrad-von-Hötzendorf-Platz, 2500 Baden

Wohnung:

Top 10 – 2. Obergeschoss, Straßentrakt

Wohnfläche:

ca. 61,90m<sup>2</sup>

Freifläche:

Balkon ca. 7,72m<sup>2</sup>

Preis:

Privatkunden: €429.000

Anlegerpreis: €377.981,80 zzgl. 20 % USt

Beschreibung:

Die helle und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung Top 10 im 2. Obergeschoss überzeugt mit zwei Schlafzimmern und einer großzügigen Wohnküche mit Balkonzugang. Die gut durchdachte Raumaufteilung bietet viel Wohnkomfort für Paare, Singles mit Anspruch oder Kapitalanleger.

Raumaufteilung:

Wohnküche mit Zugang zum Balkon

Zwei Schlafzimmer

Badezimmer mit Dusche

Separates WC  
Abstellraum  
Vorraum

Ausstattung:

Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen  
Fußbodenheizung  
Moderne Fliesen in Bad und WC  
Vorbereitung für eine Einbauküche  
Dreifachverglaste Fenster für hohe Energieeffizienz  
Video-Gegensprechanlage  
Lift im Gebäude

Zusätzliche Highlights:

Tiefgaragenstellplatz im Haus optional verfügbar  
Ruhige Innenhoflage bei bester Erreichbarkeit  
Kurze Wege zu Stadtpark, Fußgängerzone, öffentlichen Verkehrsmitteln und Nahversorgung

Fertigstellung:

Geplante Fertigstellung: September 2025

Lage:

Das moderne Wohnprojekt liegt zentral am Conrad-von-Hötzendorf-Platz in Baden und bietet die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil, Grünzugang und Infrastruktur – ideal für komfortables Wohnen.

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 10 | 2. OBERGESCHOSS

kein Maßstab

01.10 TOP 10 | 2. OBERGESCHOSS

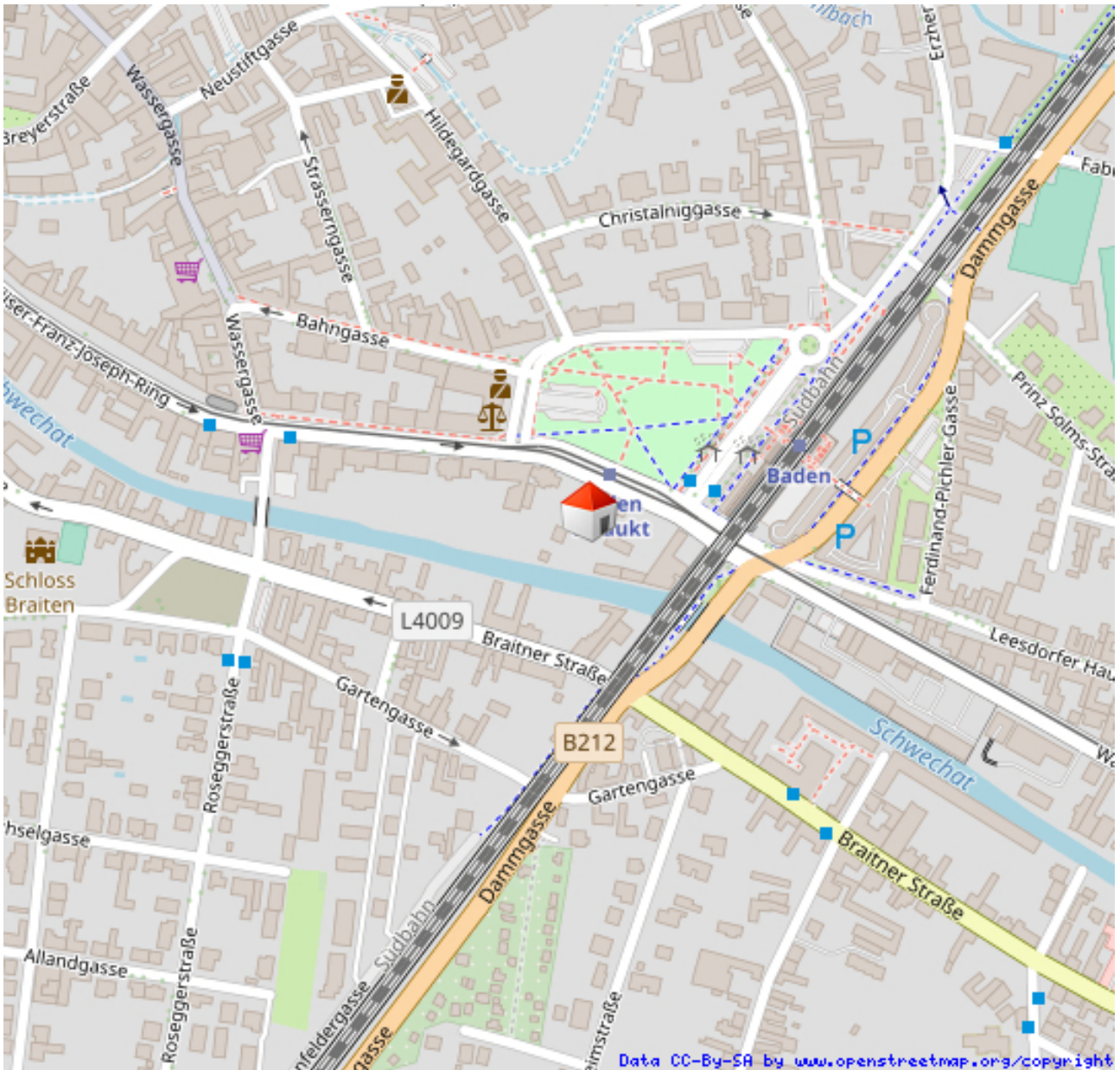


VR	1,97 m <sup>2</sup>
Wohnküche	26,66 m <sup>2</sup>
Gang	3,08 m <sup>2</sup>
WC	1,53 m <sup>2</sup>
Bad	4,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,44 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	13,77 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>61,90 m<sup>2</sup></b>
Balkon	7,72 m <sup>2</sup>



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.