

# **Aussicht, Wohngefühl, Geborgenheit - Stadtwohnungen Baden, 4 Zimmer / Neubau / Erstbezug**

Objekt: MK-25-245 • 2500 Baden  
639.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	MK-25-245	Anzahl Balkone	1
Objektart	Wohnung	Etagenzahl gesamt	1
Objekttyp	Etagenwohnung	Boden	Parkett
Nutzungsart	Wohnen	Befeurung	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	639.000,00 €
Balkon/Terrasse	5 m <sup>2</sup>	Provision	3 % zzgl. 20% USt.
Fläche			

## Beschreibung

Top 16 – Eigentumswohnung im Projekt „Stadtwohnungen Baden – Wohnen im Park“, Baden bei Wien

Adresse:

Conrad-von-Hötzendorf-Platz, 2500 Baden

Wohnung:

Top 16 – 3. Obergeschoss, Hoftrakt

Wohnfläche:

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

Freifläche:

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

Preis:

Privatkunden: € 639.000

Anlegerpreis: € 563.007,86 zzgl. 20 % USt

Beschreibung:

Top 16 ist eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit einer hellen Wohnküche und drei Schlafzimmern. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz zum Entspannen. Die Raumaufteilung ist praktisch und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die ein zusätzliches Zimmer für Gäste oder Home-Office brauchen. Die ruhige Hoflage und die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause.

Raumaufteilung:

Wohnküche mit Zugang zum Balkon  
Drei Schlafzimmer  
Badezimmer mit Dusche  
Separates WC  
Abstellraum  
Vorraum

Ausstattung:

Hochwertige Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen  
Fußbodenheizung  
Edle Fliesen in Bad und WC  
Vorbereitung für eine Einbauküche  
Dreifachverglaste Fenster für gute Wärmedämmung  
Video-Gegensprechanlage  
Lift im Gebäude

Zusätzliche Highlights:

Tiefgaragenstellplätze im Haus verfügbar  
Ruhige Hoflage mit zentraler Erreichbarkeit  
Stadtpark, Fußgängerzone, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar

Fertigstellung:

Geplante Fertigstellung: September 2025

Lage:

Das Projekt „Stadtwohnungen Baden – Wohnen im Park“ liegt am Conrad-von-Hötzendorf-Platz in Baden. Es verbindet urbanes Wohnen mit der Nähe zu Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten.



Projekthomepage:

<https://stadtwohnungen-baden.at>

Besichtigungen & Kontakt:

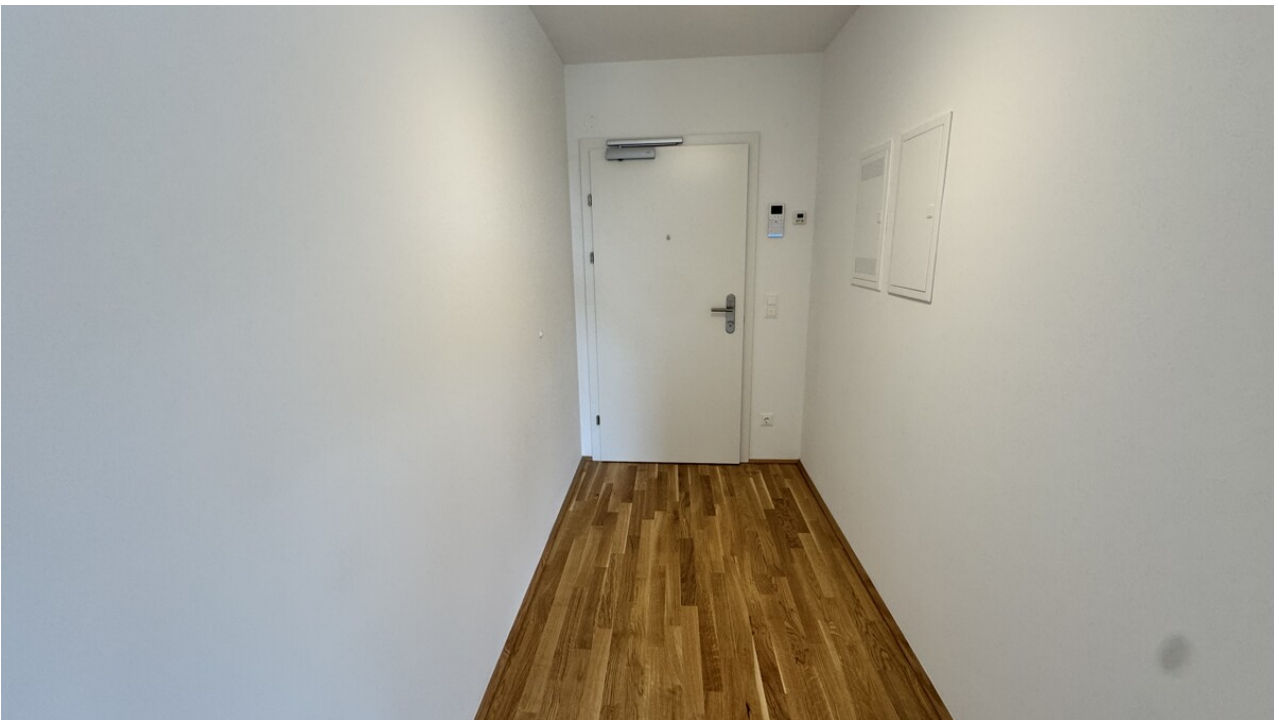
Milan Krenn MBA, akad. IM

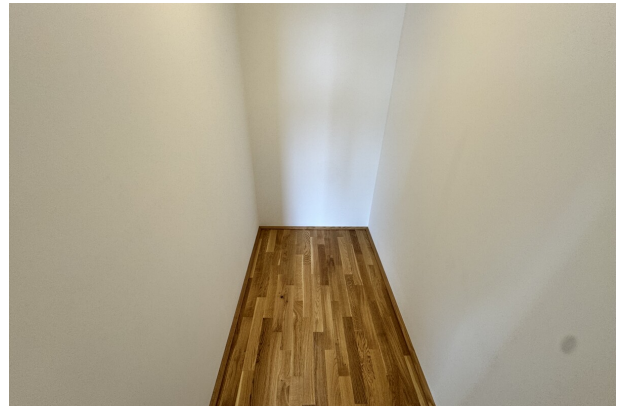
Tel: 0664/1930 311

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

## Impressionen









## Grundriss

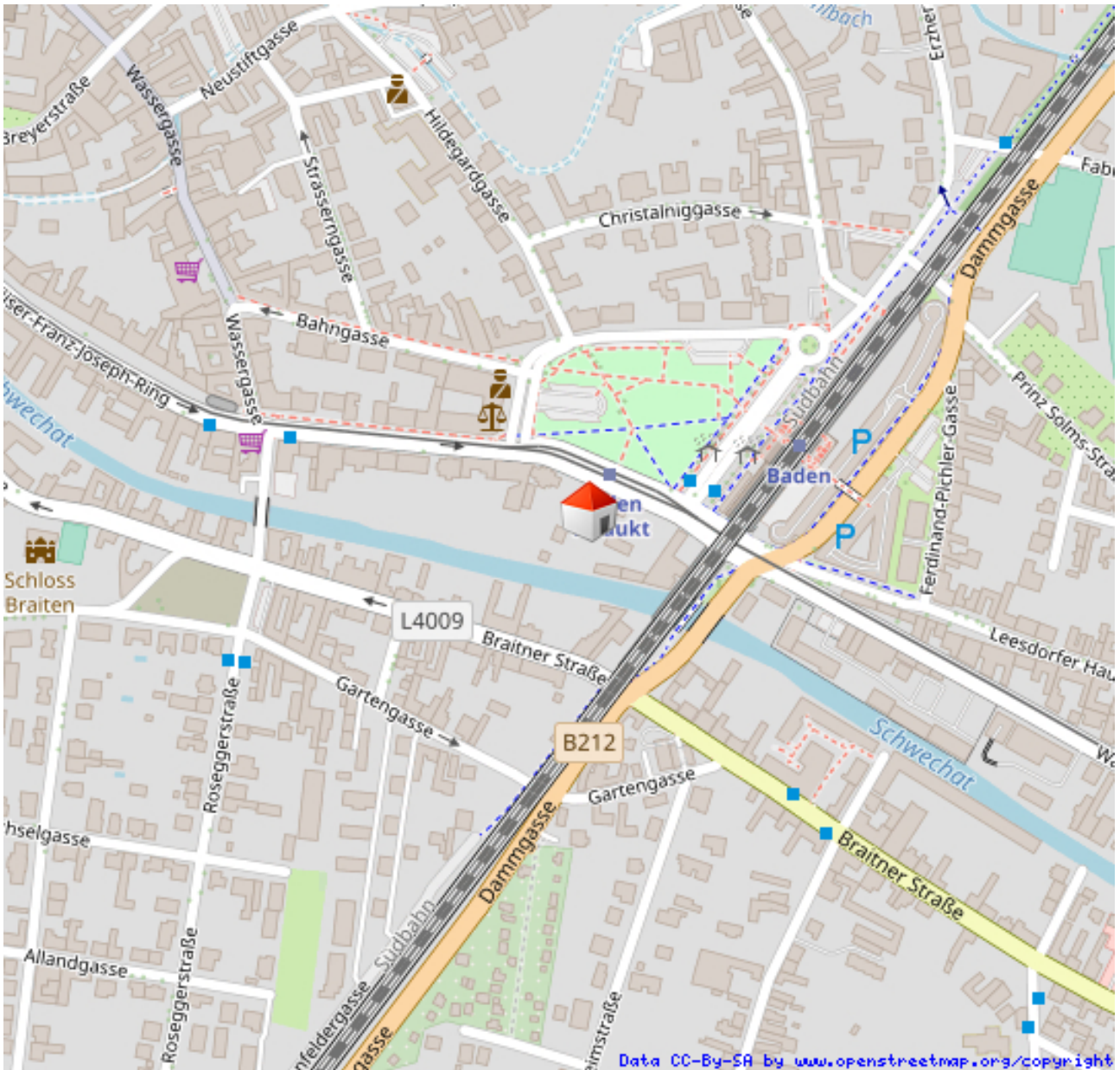


VR	5,17 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,92 m <sup>2</sup>
AR	2,37 m <sup>2</sup>
Gang	4,45 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	10,36 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,20 m <sup>2</sup>
Bad	6,05 m <sup>2</sup>
WC	2,43 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	13,05 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>82,00 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,96 m <sup>2</sup>



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.