



#0001008452

## BENVENUTO in Baden

2500 Baden



Kaufpreis:

Auf Anfrage

Zimmer:

2

### IHR BETREUER



Claudia Weiser

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

claudia.weiser@riv.at

+43 664 60 517 517 51





## BESCHREIBUNG

Willkommen im Herzen von Baden bei Wien, wo Luxus, Komfort und Barrierefreiheit aufeinandertreffen, um ein unvergleichliches Wohnprojekt zu schaffen. Unsere Neubau-Wohnanlage umfasst 17 Wohnungen, die durchdacht gestaltet sind, um höchsten Wohnkomfort zu bieten, sowie 3 exklusive Maisonette-Wohnungen, die modernen Stil und Funktionalität vereinen.

Diese einzigartige Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Lage im Zentrum von Baden bei Wien, umgeben von malerischen Parks und der belebten Fußgängerzone. Hier erleben Sie das Beste aus beiden Welten: die Ruhe der Natur und die Bequemlichkeit der städtischen Infrastruktur.

Unsere barrierefreien Wohnungen sind darauf ausgelegt, ein Höchstmaß an Zugänglichkeit und Komfort zu bieten, damit alle Bewohner uneingeschränkt ihr Zuhause genießen können. Von breiten Türen und stufenlosen Zugängen bis hin zu gut durchdachten Raumkonzepten – hier steht die Lebensqualität an erster Stelle.

Die Maisonette-Wohnungen bieten eine einzigartige Möglichkeit, Wohnen und Leben zu verbinden. Mit großzügigen Grundrissen, modernen Ausstattungen und privaten Außenbereichen bieten sie ein urbanes Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Genießen Sie die Vorzüge der besten Infrastruktur, die Baden bei Wien zu bieten hat, von exzellenten Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu erstklassigen Restaurants und kulturellen Einrichtungen, alles nur wenige Schritte von Ihrem Zuhause entfernt.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Luxus, Komfort und Lebensqualität Hand in Hand gehen.

**EINHEITEN**

Nummer	Fläche	Zimmer	Preis
<u>Top 1, Stiege 1</u>	90,06 m <sup>2</sup>	3	Auf Anfrage
<u>Top 13, Stiege 3</u>	66,85 m <sup>2</sup>	3	Auf Anfrage
<u>Top 2, Stiege 1</u>	72,30 m <sup>2</sup>	2	Auf Anfrage
<u>Top 7, Stiege 1</u>	85,33 m <sup>2</sup>	3	Auf Anfrage
<u>Top 18, Stiege 1</u>	91,28 m <sup>2</sup>	3	Auf Anfrage
<u>Top 8, Stiege 1</u>	67,06 m <sup>2</sup>	2	Auf Anfrage
<u>Top 20, Stiege 2</u>	76,69 m <sup>2</sup>	3	Auf Anfrage



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme

### ENERGIEAUSWEIS

Ausstellungsdatum	20.08.2020
Gültig bis	19.08.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	28,70
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,77
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gewerbeeinheiten	1
Wohneinheiten	20

großzügige Raumhöhe bis ca. 265cm

cooles, durchdachtes Design und umweltfreundliche Materialien

Wohnungseingangstüren DANA Dominant

hochwertige Parkettböden in Eiche Natur

komplett bündige Alufenster & Hebeschiebetüren der Firma Schüko

Sonnenschutz mittels Rollos & Raffstore mit Fernbedienung von der Firma Hella

Velux Dachfenster

Raumhohe Fliesen in Bad/Toiletten 120X250cm & Bodenbelag 120X120cm

Sanitäreinrichtungen von Villeroy & Boch / Armaturen Hansgrohe

20 Tiefgaragenplätze

Fußbodenheizung mittels Fernwärme EVN



Internet Telefon- & Telekabel

Video-Gegensprechanlage

Zentralabsperrianlage mit Aufbohr- & Abtastsicherung

Parteienkeller mit Elektro-Anschluß (für E-Bike-Ladestation, Tiefkühler etc.)

Fahrrad- & Kinderwagenabstellraum, Fahrrad- & Hundewaschstelle

## MERKMALE

Gebiet	Stadtzentrum	Sonderausstattung	Klimaanlage, Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift, Seniorengerecht, Rolladen
Zustand	Erstbezug	Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Vollerschlossen	Anschlüsse	Glasfaserinternetanschluss, Kabelfernseh- Anschluss
Fußboden	Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Neubaustandard
Keller	Kellerabteil		

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****GESAMTKOSTEN**

---

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

---

**NEBENKOSTEN**

---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

---

**WEITERE KOSTEN**

---

PKW Abstellplatz (Einmalig)	28.000,00 € inkl. USt.
-----------------------------	------------------------

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Luxuswohnungen befinden sich im Herzen von Baden nahe dem historischem Stadtzentrum.

In wenigen Gehminuten sind die Fußgängerzone, sowie die Parks und Thermalbäder, zu erreichen. Die Umgebung zeichnet sich durch eine erstklassige Infrastruktur aus, die Geschäfte, Supermärkte, Restaurants, Cafés, Wander- und Fahrradwege umfasst. Dank dieser exzellenten Lage können Sie sowohl die Vorzüge des Stadtlebens als auch die Ruhe Ihres gemütlichen Domizils genießen.

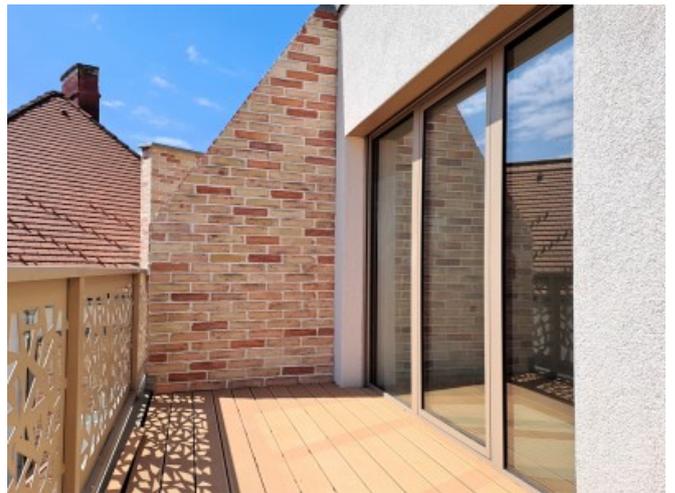
Mit dem Auto erreichen Sie die südliche Stadtgrenze Wiens über die A2 in nicht einmal 20 Minuten .

Der Badener Bahnhof ist nur 15 Gehminuten entfernt und bietet eine 25-minütige Direktverbindung zum Wiener Hauptbahnhof.

Die Haltestelle der Badner-Bahn befindet sich nur 7 Gehminuten entfernt, so dass Sie auch ohne Auto problemlos nach Wien pendeln können. Diese Straßenbahn bringt Sie innerhalb von 30 Minuten zur nächstgelegenen Wiener U-Bahn- Station und sorgt dafür, dass Sie optimal an die Stadt angebunden sind.



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[RI\\_Flyer\\_Benvenuto\\_02](#)

[Ausstattung](#)

