



## Living Spaces Baden - TOP06

Sauerhofstraße 12/06, 2500 Baden, Österreich

Nähe: Sauerhofstraße



### Eckdaten Objektnummer 5226

**Wohnfläche:** ca. 61,82 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche:** ca. 1,54 m<sup>2</sup>

**Mobiliar:** Bad

**Eigentumsform:** Wohnungseigentum

**Bauart:** Neubau

**Baujahr:** ca. 2024

**Heizung:** Fußbodenheizung

**Stockwerk:** EG / Hochparterre

**Zustand:** Erstbezug

**Zimmer:** 2

**Garten:** 1 (ca. 58,37 m<sup>2</sup>)

**Bad:** 1

**WC:** 1

**Kaufpreis:** 335.000,00 €

**Betriebskosten:** 152,50 €

**Reparaturrücklage:** 36,60 €

**Umsatzsteuer:** 15,25 €

**monatliche Gesamtbelastung:** 204,35 €

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Vertragserrichtungskosten:** 1,5% zzgl. 20% USt.

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1%

**Grunderwerbsteuer:** 3,5%

**Anlegerpreis:** EUR 304.545,45 zzgl. 20% USt.

**Energieausweis gültig bis:** 31.01.2032

**Heizwärmebedarf:** **B** 29,4 kWh/m<sup>2</sup>a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** **A** 0,82

### Ihr Ansprechpartner:

Georg Zoltan, MSc

**Mobil:** +43 676 88 03 03 01

**Telefon:** +43 1 533 80 13

**Fax:** +43 1 533 09 63

**E-Mail:** georg.zoltan@plech.at



## Detailbeschreibung

### Projektbeschreibung

In der **Sauerhofstraße 12 in 2500 Baden** entsteht **bis Q4 2025** eine exklusive Wohnhausanlage, die Altbaucharme und modernen Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet. Die Anlage umfasst insgesamt **15 freifinanzierte Eigentumswohnungen**, verteilt auf ein kernsaniertes Altbaugebäude mit 5 Wohnungen und einen modernen Neubau mit 10 Wohnungen sowie 15 PKW Abstellplätze inklusive Elektroladestation. Die Grundrisse der Wohneinheiten sind an die Bedürfnisse der heutigen Zeit angepasst und verfügen über großzügige Nebenflächen und intelligente Raumaufteilungen.

[baden.livingspaces.at](https://baden.livingspaces.at)

Diese Liegenschaft befindet sich unmittelbarer Nähe der Badener Innenstadt. Sie sind in wenigen Minuten in der Fußgängerzone, welche zum Flanieren und Verweilen einlädt. Das Ambiente genießen, sich von den Auslagen verführen lassen, oder einfach in Ruhe einen Stopp in einem Kaffee- oder Wirtshaus einlegen – all diese Möglichkeiten bietet diese Einkaufsstadt.

### LIVING SPACES Keyfacts:

- 15 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit Balkon, Garten oder Terrasse
- hochwertige Ausstattung
- 40m<sup>2</sup> bis 85m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 15 KfZ Stellplätze - Stromanschlüsse 230V (2kW) teilweise verfügbar
- Architektengebäude

Preise pro PKW Abstellplätze,

Eigennutzer: EUR 20.000,00

Anleger: EUR 18.181,82

### Aufteilung Altbau Wohnung TOP 06:

**Wohnfläche: ca. 61,82m<sup>2</sup> + Garten: ca. 58,37m<sup>2</sup>**

- Vorraum
- Wohnküche mit ca. 33,64m<sup>2</sup>
- 1x Schlafzimmer mit ca. 11,99m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- WC separat ausgeführt
- Abstellraum
- Kellerabteil

### Ausstattung/Highlights:

- hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- Sicherheitseingangstüre WK3
- hochwertige Fenstersysteme

### Kontakt:

Wir laden Sie herzlich ein, dieses einzigartige Wohnbauprojekt in Baden persönlich zu entdecken. Vereinbaren Sie



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER

noch heute einen Beratungstermin und lassen Sie sich von der Einzigartigkeit dieses Projekts überzeugen.  
Kontaktieren Sie Herrn Georg Zoltan, MSc unter +43 676 88 03 03 01 oder [georg.zoltan@plech.at](mailto:georg.zoltan@plech.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Fußbodenheizung, Wohnküche / offene Küche, Bad mit Fenster, Dusche, Kabel / Satelliten-TV, Parkplatz, Luftwärmepumpe, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Getrennte Toiletten



## Lage

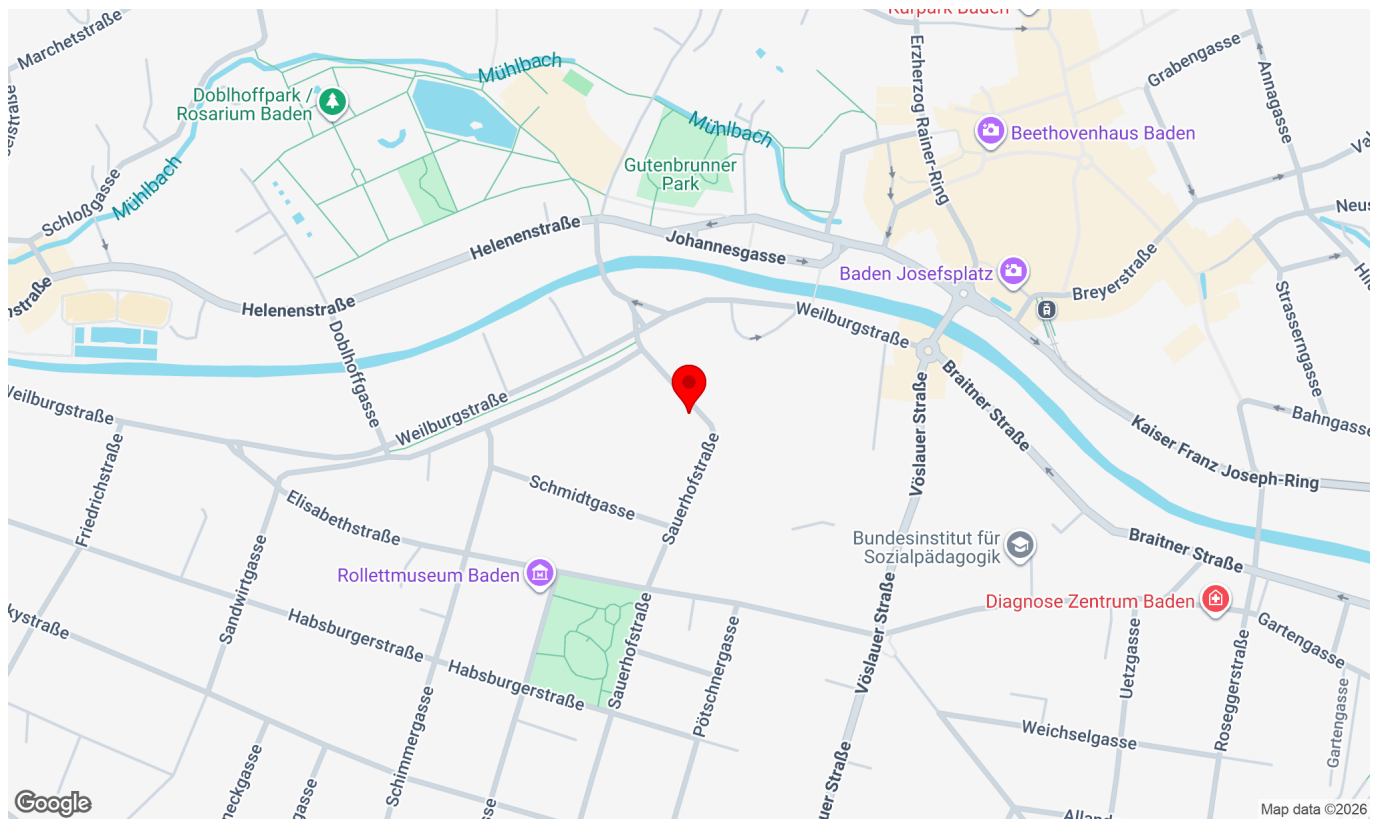
Fußläufig erreichen Sie:

- ) Casino Baden und das Zentrum von Baden - in ca. 10 Gehminuten
- ) Bahnhof Baden b. Wien - ca. 12 Gehminuten
- ) Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die Fußgängerzone erreichen Sie in ca. 5 Gehminuten

Die Anbindung an Wien ist mit der Badner Bahn oder mit der Schnellbahn gegeben.

Mit dem Auto ist man in 25 Minuten an der Stadtgrenze von Wien und in 35-40 Minuten am Wiener Flughafen

Sauerhofstraße 12/06, 2500 Baden





## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	300 m
Klinik	125 m
Krankenhaus	2.025 m

### Nahversorgung

Supermarkt	400 m
Bäckerei	375 m
Einkaufszentrum	5.450 m

### Verkehr

Bus	275 m
Bahnhof	450 m
Autobahnanschluss	3.675 m
Straßenbahn	450 m
Flughafen	4.900 m

### Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	325 m
Höhere Schule	8.700 m
Universität	9.275 m

### Sonstige

Bank	325 m
Geldautomat	325 m
Post	500 m
Polizei	825 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



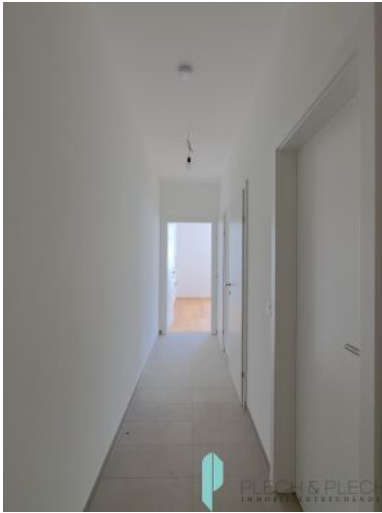
PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER





PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER

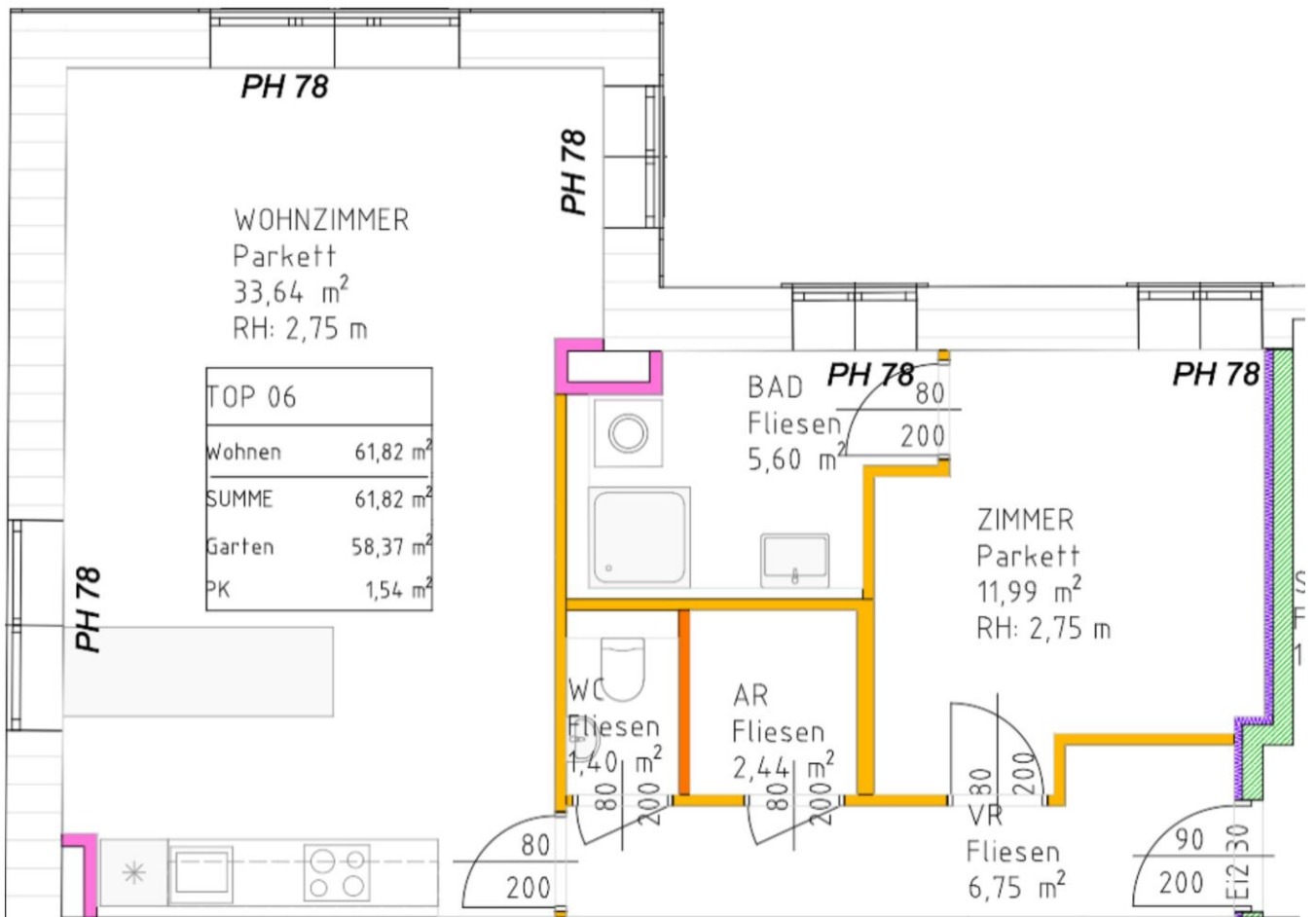






PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER







## Allgemeine Informationen

Für weitere Fragen, Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir sind bestrebt Ihnen im Sinne eines kundenorientierten Services auch weiterhin passende Objekte, die Ihrem Suchprofil entsprechen, anzubieten. Sollten Sie bereits ein Objekt gefunden haben oder Ihr Suchprofil bei uns anpassen möchten, bitten wir Sie uns dies mitzuteilen.

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten oder 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Die Nebenkostenübersicht finden Sie unter ([www.plech.at/nebenkostenübersicht](http://www.plech.at/nebenkostenübersicht)).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen ([http://www.plech.at/index\\_webpage.htm](http://www.plech.at/index_webpage.htm)) sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

## Energieausweis

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) der Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter / Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung ein zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alter Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Beim Verkauf und bei In-Bestand-Gabe von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der miet- bzw. kaufgegenständlichen Fläche.