



# Sauerhofstraße 12 living spaces



RECHTNER  
IMMOBILIENHÄNDLER

Sauerhofstraße 12, 2500 Baden



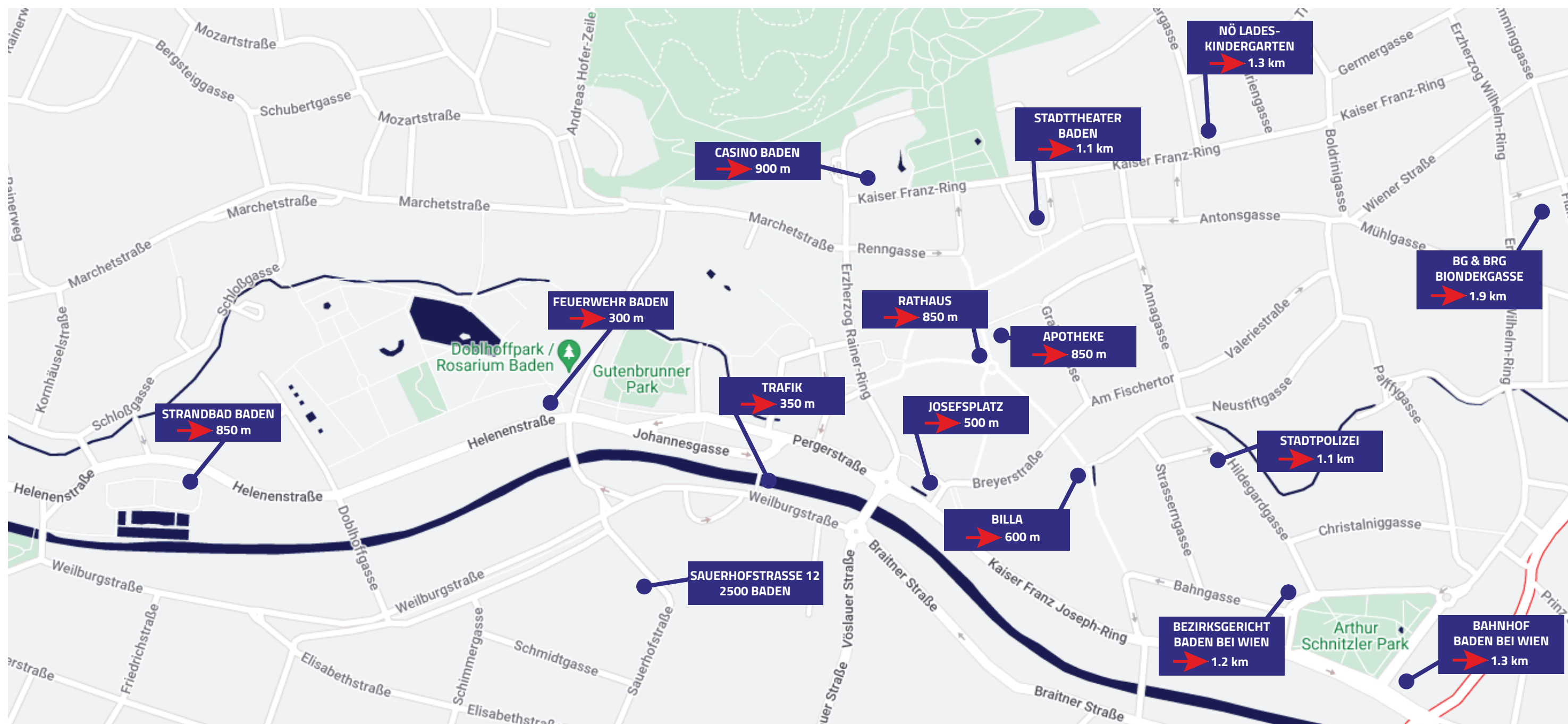
# Sauerhofstraße 12 living spaces

## Lageplan



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHANDLER

Sauerhofstraße 12, 2500 Baden



### FREIZEIT

Thermalstrandbad Baden  
Römertherme Baden  
Casino Baden  
Cinema Paradiso  
Sport- und Veranstaltungshalle

### BILDUNG / KINDERBETREUUNG

Privatkindergarten Max & Moritz  
NÖ Landeskindergarten  
Volksschule I  
Volksschule Baden  
BG & BRG Frauengasse  
Bundeshandelsakademie  
BG & BRG Biondegasse

### NAHVERSORGUNG

Postamt  
Geldinstitut  
BILLA  
PENNY Markt  
MERKUR Markt  
SCS

### VERKEHRSANBINDUNG

Badner Bahn (Station Baden Viadukt)  
Baden bei Wien Bahnhof  
Busverbindungen - 459, 466, 552, 556  
Zugverbindungen - R, REX, S1, S2, S3, S4, S  
Autobahnanbindung - A2 Baden

### ÄRZTLICHE VERSORGUNG

Computertomographie Baden  
Zahnarzt Praxis  
Praktischer Arzt  
Hautarzt  
Apotheke  
Facharzt für Chirurgie  
Landeskrankenhaus Baden

# Sauerhofstraße 12 living spaces

## Liegenschaftsplan



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER

Sauerhofstraße 12, 2500 Baden

Eigentumswohnungen	15
Neubauwohnungen	10
Altbauwohnungen	5
Parkplätze	15
Kleinkinderspielplatz	1





## Preisliste

### Altbau

TOP	Zimmer	Stockwerk	Wohnfläche	Balkon	Terrasse	Garten	Kaufpreis	Anleger
5	2	HP	49,19m²	-	-	34,92m²	EUR 245.000,-	EUR 222.727,-
6	2	HP	61,82m²	-	-	58,37m²	EUR 330.000,-	EUR 300.000,-
7	2	HP	47,95m²	-	13,32m²	-	EUR 245.000,-	EUR 222.727,-
12	2	DG	53,20m²	-	-	54,78m²	EUR 295.000,-	EUR 268.181,-
13	2	DG	74,58m²	-	-	73,55m²	EUR 420.000,-	EUR 381.818,-

### Neubau

TOP	Zimmer	Stockwerk	Wohnfläche	Balkon	Terrasse	Garten	Eigennutzer	Anleger
1	2	EG	45,43m²	-	16,91m²	56,97m²	EUR 280.000,-	EUR 254.545,-
2	2	EG	48,05m²	-	35,51m²	129,95m²	EUR 310.000,-	EUR 281.818,-
3	2	EG	51,47m²	-	20,44m²	108,11m²	EUR 330.000,-	EUR 300.000,-
4	2	EG	47,50m²	-	12,69m²	35,89m²	EUR 288.000,-	EUR 261.818,-
8	2	1. OG	45,43m²	-	8,36m²	34m²	EUR 280.000,-	EUR 254.545,-
9	2	1. OG	48,05m²	9,17m²	-	-	EUR 298.000,-	EUR 270.909,-
10	2	1. OG	51,47m²	9,12m²	-	-	EUR 320.000,-	EUR 290.909,-
11	2	1. OG	47,50m²	-	-	36,07m²	EUR 295.000,-	EUR 268.181,-
14	3	DG	78,49m²	-	5,76m²	-	EUR 495.000,-	EUR 450.000,-
15	3	DG	80,26m²	-	5,76m²	-	EUR 498.500,-	EUR 453.182,-

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer. Anlegerpreise zzgl. 20% USt.

Stand 18.06.2024

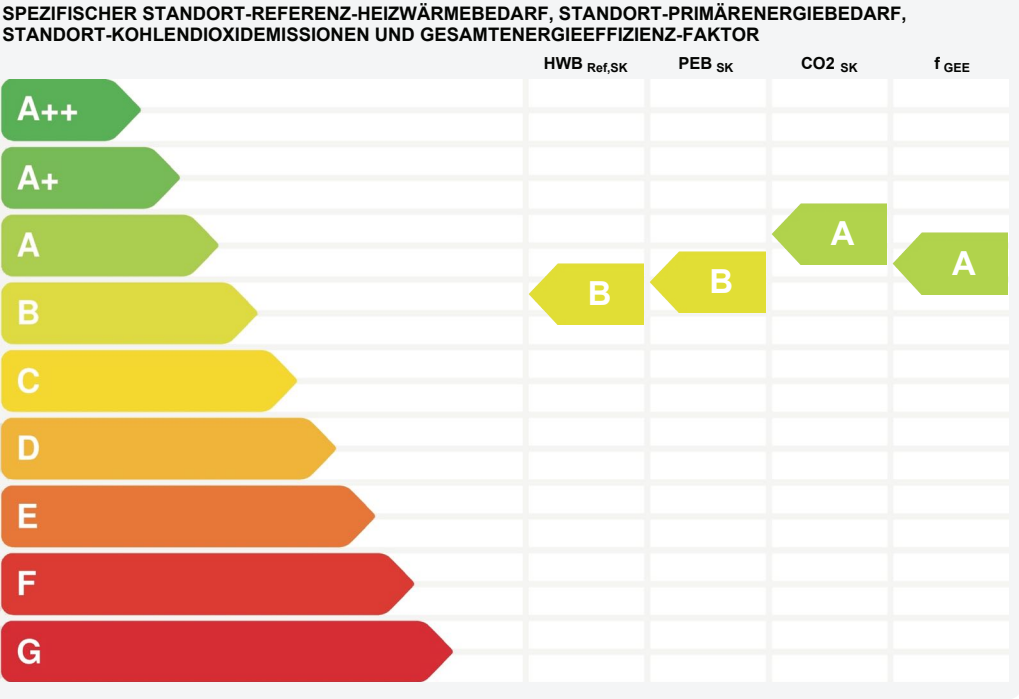


Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	Wohnhausanlage Sauerhofstraße 12, 2500 Baden		
Gebäude(-teil)	Neubau 2021	Baujahr	2021
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Sauerhofstraße 12	Katastralgemeinde	Rauhenstein
PLZ/Ort	2500 Baden	KG-Nr.	4025
Grundstücksnr.	58/1	Seehöhe	228 m



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**EEB:** Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ern</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>n.ern</sub>) Anteil auf.

**CO2:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008 (Strom: 2009 – 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Datenblatt GEQ

Wohnhausanlage Sauerhofstraße 12, 2500 Baden

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien  
Ergebnisse bezogen auf Baden

HWB<sub>SK</sub> 29 f<sub>GEE</sub> 0,82

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1	Wohnungsanzahl	15
Brutto-Grundfläche BGF	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	2,22 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,45 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	koup Architekten ZT GmbH, 2020 10 19, Plannr. 03.003 V01
Bauphysikalische Daten:	Clemens Häusler - bauphysik, 2020 10 26
Haustechnik Daten:	Clemens Häusler - bauphysik, 2020 10 26

Ergebnisse Standortklima (Baden)

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	31.268 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,4 20.676 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>	14.367 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>	mittelschwere Bauweise 13.914 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>	23.218 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	31.427 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	20.793 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>s</sub>	14.104 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>i</sub>	14.030 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>	23.645 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Warmwasser:	Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:  
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

Anmerkung:  
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.





### Raumaufteilung

Vorraum	3,36m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,72m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	21,36m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,43m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,59m <sup>2</sup>
WC	1,97m <sup>2</sup>
Terrasse	16,91m <sup>2</sup>
Garten	56,91m <sup>2</sup>

### Lageplan



TOP 1

Kaufpreis Eigennutzer: EUR 280.000,-

Kaufpreis Anleger: EUR 254.545,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.



# Sauerhofstraße 12 living spaces

TOP 02 | Erdgeschoss | Neubau  
Wohnfläche 48,05m<sup>2</sup> | 2 Zimmer



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER  
Sauerhofstraße 12, 2500 Baden

## Raumaufteilung

Vorraum	5,89m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,05m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	21,84m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	10,52m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,35m <sup>2</sup>
WC	1,40m <sup>2</sup>
Terrasse	35,51m <sup>2</sup>
Garten	129,95m <sup>2</sup>

## Lageplan



TOP 2

Kaufpreis Eigennutzer: EUR 310.000,-  
Kaufpreis Anleger: EUR 281.818,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.



# Sauerhofstraße 12 living spaces

**TOP 03 | Erdgeschoss | Neubau**  
**Wohnfläche 51,47m<sup>2</sup> | 2 Zimmer**



**PLECH & PLECH**  
IMMOBILIENTREUHÄNDER  
Sauerhofstraße 12, 2500 Baden



## Raumaufteilung

Vorraum	4,50m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,07m <sup>2</sup>
Wohküche	27,05m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,48m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,52m <sup>2</sup>
WC	1,85m <sup>2</sup>
Terrasse	20,44m <sup>2</sup>
Garten	108,11m <sup>2</sup>

## Lageplan



Kaufpreis Eigennutzer: EUR 330.000,-  
Kaufpreis Anleger: EUR 300.000,- zzgl. 20% USt.

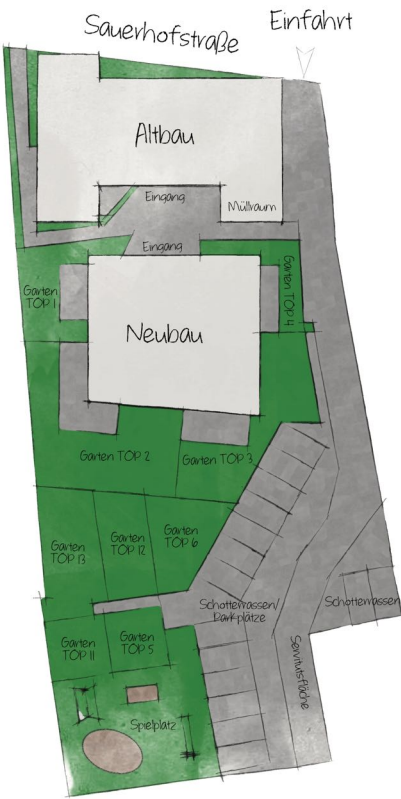
Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.



Raumaufteilung

Vorraum	7,83m²
Wohnküche	22,72m²
Schlafzimmer	11,28m²
Badezimmer	3,92m²
WC	1,75m²
Terrasse	12,69m²
Garten	35,89m²

Lageplan

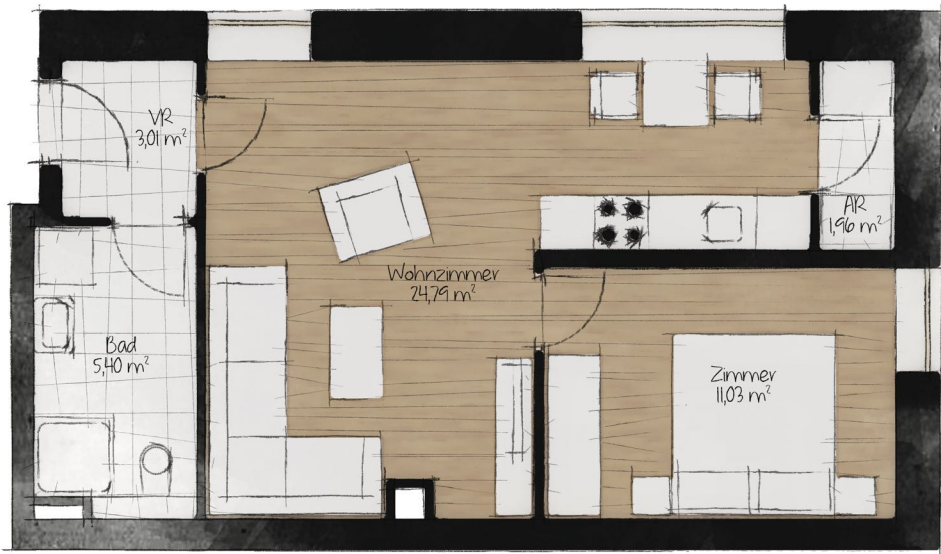


Kaufpreis Eigennutzer: EUR 288.000,-  
Kaufpreis Anleger: EUR 261.818,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.



Raumaufteilung	
Vorraum	3,01m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,96m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,79m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,03m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,40m <sup>2</sup>
Garten	34,92m <sup>2</sup>



TOP 5

Kaufpreis Eigennutzer: EUR 245.000,-

Kaufpreis Anleger: EUR 222.727,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.



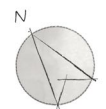
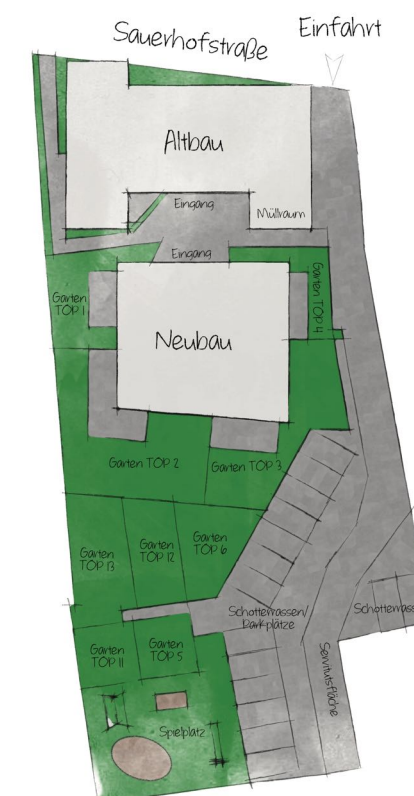


### Raumaufteilung

Vorraum	6,75m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,44m <sup>2</sup>
Wohnküche	33,64m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,99m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,60m <sup>2</sup>
WC	1,40m <sup>2</sup>
Garten	58,37m <sup>2</sup>



### Lageplan



Kaufpreis Eigennutzer: EUR 330.000,-  
Kaufpreis Anleger: EUR 300.000,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.



Raumaufteilung	
Vorraum	8,23m²
Abstellraum	1,40m²
Wohnküche	19,15m²
Schlafzimmer	10,95m²
Badezimmer	5,10m²
WC	1,32m²
Terrasse	13,32m²



Lageplan



TOP 7

Kaufpreis Eigennutzer: EUR 245.000,-  
Kaufpreis Anleger: EUR 222.727,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.





TOP 8



### Raumaufteilung

Vorraum	3,36m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,72m <sup>2</sup>
Wohnküche	21,36m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,43m <sup>2</sup>
Badezimmer	5,59m <sup>2</sup>
WC	1,97m <sup>2</sup>
Balkon	9,17m <sup>2</sup>

### Lageplan



Kaufpreis Eigennutzer: EUR 280.000,-

Kaufpreis Anleger: EUR 254.545,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.



# Sauerhofstraße 12 living spaces

TOP 09 | 1. Obergeschoss | Neubau  
Wohnfläche 48,05m<sup>2</sup> | 2 Zimmer



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER  
Sauerhofstraße 12, 2500 Baden

## Raumaufteilung

Vorraum	5,89m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,95m <sup>2</sup>
Wohnküche	21,84m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	10,52m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,35m <sup>2</sup>
WC	1,40m <sup>2</sup>
Balkon	9,17m <sup>2</sup>



## Lageplan



Kaufpreis Eigennutzer: EUR 298.000,-  
Kaufpreis Anleger: EUR 270.909,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.





### Raumaufteilung

Vorraum	4,50m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,07m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,05m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,48m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,52m <sup>2</sup>
WC	1,85m <sup>2</sup>
Balkon	9,12m <sup>2</sup>

### Lageplan



TOP 10

Kaufpreis Eigennutzer: EUR 320.000,-

Kaufpreis Anleger: EUR 290.909,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.





### Raumaufteilung

Vorraum	7,83m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,72m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,28m <sup>2</sup>
Badezimmer	3,92m <sup>2</sup>
WC	1,75m <sup>2</sup>
Garten	36,07m <sup>2</sup>



### Lageplan



Kaufpreis Eigennutzer: EUR 295.000,-  
Kaufpreis Anleger: EUR 268.182,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.

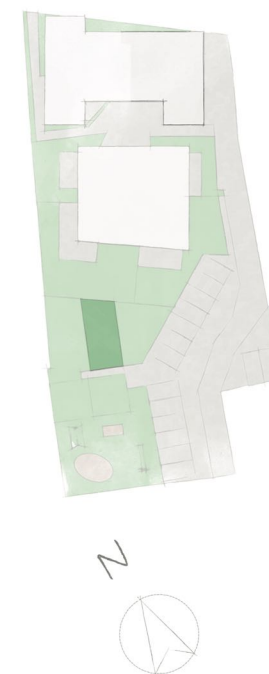


# Sauerhofstraße 12 living spaces

TOP 12 | Dachgeschoss | Altbau  
Wohnfläche 53,20m<sup>2</sup> | 2 Zimmer



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHANDLER  
Sauerhofstraße 12, 2500 Baden



## Raumaufteilung

Vorraum	2,95m <sup>2</sup>
Wohnküche	20,61m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,60m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,26m <sup>2</sup>
WC	1,45m <sup>2</sup>
Rohdachboden	26,29m <sup>2</sup>
Garten	54,78m <sup>2</sup>

## Lageplan



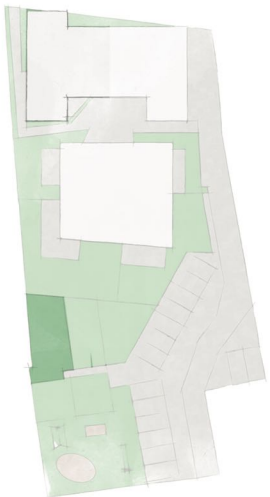
Kaufpreis Eigennutzer: EUR 295.000,-  
Kaufpreis Anleger: EUR 268.182,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.



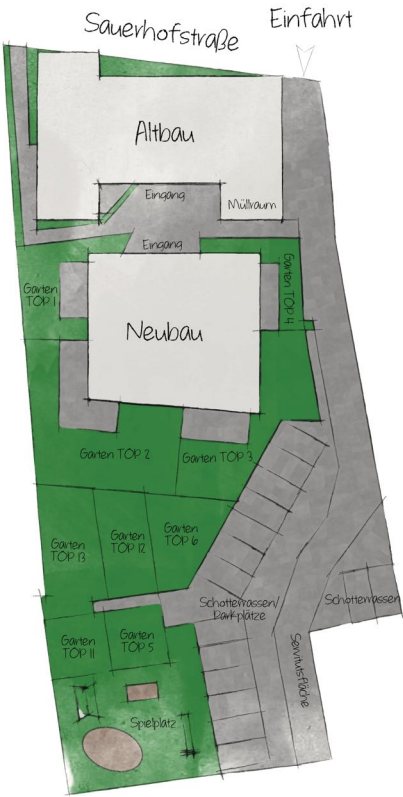


TOP 13



Raumaufteilung	
Vorraum	3,81m²
Abstellraum	1,68m²
Wohnküche	42,44m²
Schlafzimmer	12,36m²
Badezimmer	11,89m²
WC	1,84m²
Rohdachboden	41,12m²
Garten	73,55m²

Lageplan



Kaufpreis Eigennutzer: EUR 420.000,-  
Kaufpreis Anleger: EUR 381.818,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.

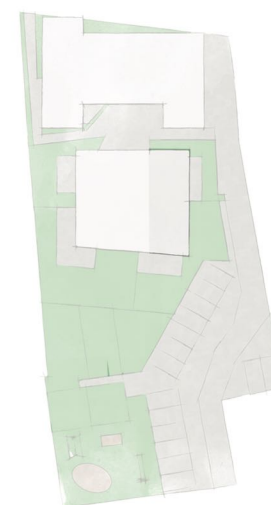


# Sauerhofstraße 12 living spaces

**TOP 14 | Dachgeschoss | Neubau**  
**Wohnfläche 78,49m<sup>2</sup> | 3 Zimmer**



**PLECH & PLECH**  
IMMOBILIENTREUHÄNDER  
Sauerhofstraße 12, 2500 Baden



## Raumaufteilung

Vorräum	8,77m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,20m <sup>2</sup>
Wohnküche	33,26m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	12,11m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,05m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,18m <sup>2</sup>
WC	1,92m <sup>2</sup>
Terrasse	5,76m <sup>2</sup>

## Lageplan



**Kaufpreis Eigennutzer: EUR 495.000,-**

**Kaufpreis Anleger: EUR 450.000,- zzgl. 20% USt.**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.



# Sauerhofstraße 12 living spaces

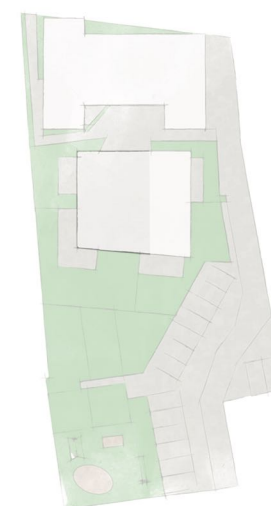
TOP 15 | Dachgeschoss | Neubau  
Wohnfläche 80,26m<sup>2</sup> | 3 Zimmer



PLECH & PLECH  
IMMOBILIENTREUHÄNDER  
Sauerhofstraße 12, 2500 Baden



TOP 15



## Raumaufteilung

Vorraum	10,50m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,23m <sup>2</sup>
Wohnküche	32,16m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,40m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	10,81m <sup>2</sup>
Badezimmer	9,44m <sup>2</sup>
WC	1,76m <sup>2</sup>
Terrasse	5,76m <sup>2</sup>

## Lageplan



Kaufpreis Eigennutzer: EUR 498.500,-  
Kaufpreis Anleger: EUR 453.182,- zzgl. 20% USt.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.





IHR ANSPRECHPARTNER

HERR GEORG ZOLTAN, MSc  
PLECH & PLECH IMMOBILIENTREUHÄNDER GMBH

GRABEN 29A/TRATTNERHOF 2  
1010 WIEN

MOBIL	<b>+43 676 88 03 03 01</b>
BÜRO	<b>+43 1 533 80 13</b>
EMAIL	<b><a href="mailto:georg.zoltan@plech.at">georg.zoltan@plech.at</a></b>

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung zum Verkäufer.