... wir schau'n für Sie!

A-2500 Baden, Erzh.Rainer-Ring 22
Tel: +43 2252 / 25 98 01
office@immo-tipp.at
www.immo-tipp.at

BADEN – ZENTRUM - PROJEKTÜBERNAHME

BAUBEWILLIGTES PREMIUM- WOHNPROJEKT



HISTORISCHE STADTVILLA – ZWEI EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN GRÜNRUHELAGE - INVESTITIONSCHANCE

Ein außergewöhnliches Projekt im Herzen Badens

In privilegierter Zentrumslage, nur rund 3 Gehminuten vom historischen Stadtkern entfernt, bietet sich die seltene Gelegenheit zur Übernahme eines bereits baubewilligten Premium-Wohnprojekts. Die stilvolle Revitalisierung einer historischen Stadtvilla, kombiniert mit zeitgemäßer Architektur, schafft zwei exklusive Eigentumswohnungen mit außergewöhnlichem Wohnambiente.

Das ca. 542 m² große Grundstück grenzt unmittelbar an die Schwechat, eine besondere Rarität im Herzen Badens.

Das Angebot richtet sich an Bauträger, Projektentwickler und Investoren, die ein genehmigtes Projekt in attraktiver innerstädtischer Lage realisieren und die beiden Einheiten anschließend einzeln veräußern oder langfristig halten möchten.

... wir schau'n für Sie!

A-2500 Baden, Erzh.Rainer-Ring 22
Tel: +43 2252 / 25 98 01
office@immo-tipp.at
www.immo-tipp.at

Zwei exklusive Wohnwelten – ein außergewöhnliches Projekt

Top 1 – Exklusive Gartenwohnung: derzeit ca. 90-m² Wohnfläche – erweiterbar, Terrasse sowie ein privater Garten mit ca. 200 m², ein Garagenstellplatz mit **direkten Weinkeller.**

Top 2 – Exklusive Dachterrassenwohnung: ca. 145-m² Wohnfläche mit einer ca. 78-m² Dachterrasse, Lift noch nicht im Einreichplan vorgesehen, ein Garagenstellplatz und eine Kellerfläche.

Bringen Sie die alten Meister in das 21. Jahrhundert

Das Projekt bewahrt die besondere Atmosphäre der historischen Bausubstanz und ergänzt sie um großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche. Massive Ziegelwände, historische Kellergewölbe und eine zurückhaltende Fassadengestaltung bilden den authentischen Rahmen. Moderne Architektur öffnet die Wohnungen mit Freiflächen.

Geplantes Ausstattungs- und Energiekonzept

Die bisherige Baubeschreibung sieht unter anderem Eiche-Fischgrätparkett, hochwertige Sanitärausstattung, eine Viessmann-Vitocal-Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit rund 12 kWp, Batteriespeicher, moderne Elektro- und Netzwerkinstallation sowie Vorbereitungen für E-Mobilität vor. Die konkrete Ausführung, technische Dimensionierung und die zugehörigen Kosten sind durch den übernehmenden Bauträger anhand der Projektunterlagen zu prüfen.

Premiumlage mit außergewöhnlicher Lebensqualität

Baden bietet historische Architektur, Kultur, Gastronomie, Nahversorgung und eine gute regionale Anbindung.
Die Stadt Baden gehört der „Great Spa Towns of Europe"UNESCO-Welterbe.

Attraktives Potenzial für Bauträger & Investoren

- Baubewilligtes Projekt mit zwei separat verwertbaren Wohneinheiten
- Kombination aus revitalisierter Altbausubstanz und moderner Erweiterung
- Exklusive Garten- und Dachterrassenflächen als klare Differenzierungsmerkmale
- Je ein Garagenstellplatz pro Einheit
- Potenzial für Einzelabverkauf oder langfristige Bestandshaltung

PROJEKTÜBERNAHME INKLUSIVE VORLIEGENDER BAUBEWILLIGUNG € 1.250.000,–