

Exposé

Wohnung in Baden

PRIVATVERKAUF - Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgaragenplatz in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-342635

Wohnung

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
Antonia W.

Waltersdorfer Straße 47
2500 Baden
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2015	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neuwertig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Städtischer Komfort trifft angenehme Grünlage.

Entdecken Sie diese moderne 3-Zimmer-Wohnung in Baden, die Ihnen alles bietet, was das Herz begehrt: eine ruhige, grüne Umgebung, eine hervorragende Infrastruktur, durchdachte Raumaufteilung und großzügige Freiflächen.

Highlights der Wohnung:

Hochwertige Ausstattung: Alle Wohnräume sind mit elegantem Eichenparkett ausgestattet. Der Vorraum, das Bad und das WC sind mit hellen Feinsteinzeugfliesen versehen. Formschöne Waschtische, eine Badewanne mit hochwertigen Armaturen und ein Handtuchheizkörper schaffen eine wahre Wellnessoase in Ihren eigenen vier Wänden.

Moderne Technik: Die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über Fernwärme, abgerechnet nach Verbrauch. Alle Räume sind mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet.

Einbauküche inklusive: Die Wohnung verfügt über eine stilvolle Einbauküche mit hochwertigen SIEMENS-Markengeräten (Einbau Kühl-Gefrierkombination, Backofen, Glaskeramikkochfeld, Geschirrspüler).

Helle Fenster: Alle Fenster sind 3-fach verglast und mit einem innenliegenden Sonnenschutz ausgestattet.

Praktische Extras: Ein dem Balkon angegliederter Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum. Zudem gehört ein separates Kellerabteil im Kellergeschoß zur Wohnung.

Die Wohnhausanlage:

Die freifinanzierte Niedrigenergie-Wohnhausanlage (Baujahr 2015) umfasst insgesamt 27 Wohneinheiten, ein Geschäftslokal und zwei Lager. Das Gebäude ist in H-Form errichtet und besteht aus einem straßenseitigen sowie einem hofseitigen Trakt, die durch ein zentrales Stiegenhaus mit Lift verbunden sind.

Ruhige Lage:

Die Wohnung ist barrierefrei über einen offenen Laubengang im Innenhof erreichbar und befindet sich im 1. Obergeschoß des hofseitigen Gebäudetrakts. Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier eine ruhige Atmosphäre, während der Nord-Ost Balkon zum Entspannen im Grünen einlädt.

Gemeinschaftseinrichtungen:

Zu den allgemeinen Räumen gehören ein Kinderwagenabstellraum, ein Fahrradabstellraum, ein Trockenraum, ein Müllraum, ein Kleinkinderspielplatz im Freien sowie eine Gemeinschaftsterrasse im 2. Obergeschoß.

Technische Ausstattung:

Das Haus verfügt über eine Gemeinschafts-SAT-Anlage, der Anschluss befindet sich im Wohnzimmer. Der rollstuhlgerechte Personenaufzug hält in jedem Geschoß, einschließlich des Kellergeschoßes, wo sich der Zugang zur Tiefgarage befindet.

Parkmöglichkeiten:

Zur Wohnung gehört der zentral gelegene KFZ-Stellplatz № 27, der barrierefrei über das Kellergeschoß oder die PKW-Einfahrtsrampe an der Waltersdorfer Straße mit einem Funkhandsender für das Garagentor befahren werden kann.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die an der Waltersdorfer Straße gelegene Wohnhausanlage überzeugt durch ihre zentrale Lage und ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger, öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie das Landeskrankenhaus Baden. Die Haltestelle der Badner Bahn (Leesdorf) und der Bahnhof Baden sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Durch die direkte Anbindung an die Badner Bahn und die ÖBB gelangen Sie in nur rund 45 Minuten in die Wiener Innenstadt. Ebenso erreichen Sie schnell die Südbahn, wodurch die Wohnung sowohl für berufliche als auch kulturelle Aktivitäten in der Bundeshauptstadt oder in Richtung Wiener Neustadt bestens geeignet ist.

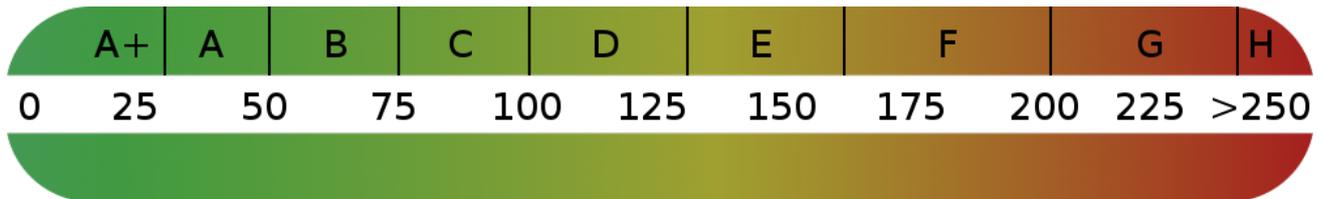
Baden gehört als einzige österreichische Kurstadt zum UNESCO-Welterbe der „Great Spa Towns of Europe“. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus Urbanität und Erholung. Die mondäne Fußgängerzone von Baden mit einer Vielzahl an Geschäften und Restaurants lädt zum Bummeln ein. Die Sporthalle Baden, eine der größten Sportanlagen Niederösterreichs, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. In der Umgebung warten zahlreiche Heurige, Wander- und Ausflugsziele sowie ein abwechslungsreiches Kulturangebot auf Sie. Baden ist nicht nur als Kurstadt, sondern auch als Freizeit- und Lifestyle-Destination mit Angeboten wie dem Casino und der Römertherme weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	29,51 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



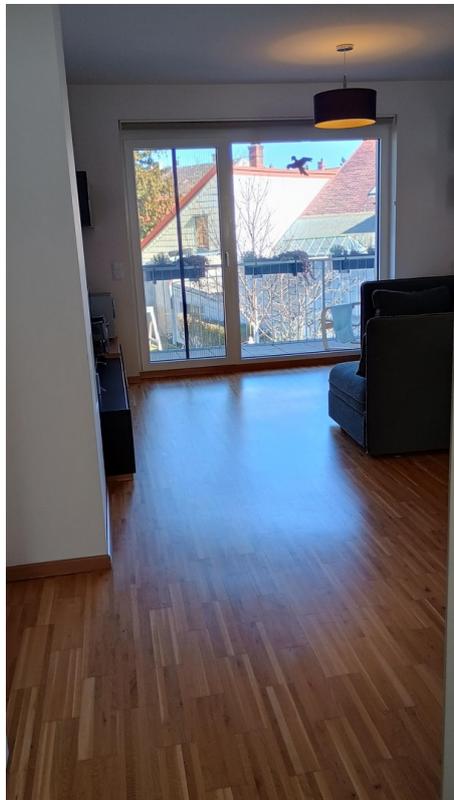
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



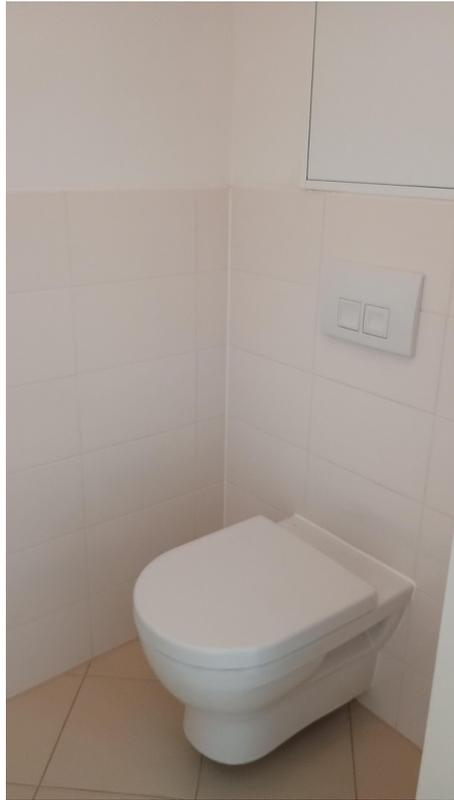
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Energieausweis für Wohngebäude

OiB 018-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG WWA-Waltersdorfer Straße 47_BestandsEA

Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Waltersdorfer Straße 47	Katastralgemeinde	Baden
PLZ/Ort	2500 Baden	KG-Nr.	04002
Grundstücksnr.	53628	Seehöhe	233 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)

HWB SK

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen notwendig ist, um die Luft zu erwärmen.

WWWB: Der Wärmewärmebedarf ist als Richtwertkennwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 35 °C (mit Ausnahme von 1 °C, ca. 30 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Heizanlage im Gebäude berücksichtigt. Diese können beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HWB: Der Heizwärmebedarf ist als Richtwertkennwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen jährlichen Energieverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf sind zusätzlich zum Heizwärmebedarf der Hauswärmebedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf umfasst jene Energiemenge, die eingekauft werden muss.

HEB: Der Heizwärmebedarf enthält die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Verluste mit ein. Dieser weist einen unkorrigierten und einen nicht korrigierten Bedarf auf. Der Endenergiebedarf für die Raumheizung ist 2009:2006.

CO₂: Gemäß dem Energiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung werden übliche Abtriebskoeffizienten verwendet.

GEE: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieausweis und Wärmeerzeugung“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der RD GEEV 2009

ArchPHYSIK 11.0.63 - lizenziert für IC Consulente ZT Ges.mbh gau 18.08.2015

Energieausweis für Wohngebäude

OiB 018-Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENDATEN

Brutto-Grundfläche	2.720,55 m ²	Klimaregion	N50	mittlerer U-Wert	0,234 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	2.176,44 m ²	Heiztage	211 d	Bauweise	schwere
Brutto-Volumen	8.668,98 m ³	Heizgradtage	3385 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	4.551,23 m ²	Norm-Außen-temperatur	-12,5 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (AV)	0,53 1/m	Soil-Innen-temperatur	20 °C	LEK T-Wert	18
charakteristische Länge	1,90 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF Wohnen

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zurechenbar	spezifisch	Anforderung
HWB	29,51 kWh/m ² a	77,89 kWh/m ² a	28,22 kWh/m ² a	
WWWB		34,75 kWh/m ² a	12,78 kWh/m ² a	
HTeB RH		8,91 kWh/m ² a	3,04 kWh/m ² a	
HTeB WW		1,42 kWh/m ² a	0,23 kWh/m ² a	
HTeB		32,21 kWh/m ² a	11,11 kWh/m ² a	
HEB		122,11 kWh/m ² a	44,88 kWh/m ² a	
HHsB		44,88 kWh/m ² a	16,43 kWh/m ² a	
EEB		168,79 kWh/m ² a	61,21 kWh/m ² a	
PEB		312,62 kWh/m ² a	114,90 kWh/m ² a	
PEB n em		115,49 kWh/m ² a	47,20 kWh/m ² a	
PEB em		182,12 kWh/m ² a	68,90 kWh/m ² a	
f GEE	0,99		0,80	

ERSTELLT

GWR-Zahl: Erstellerin:

Ausstellungsdatum: 18.08.2015 Unterschrift:

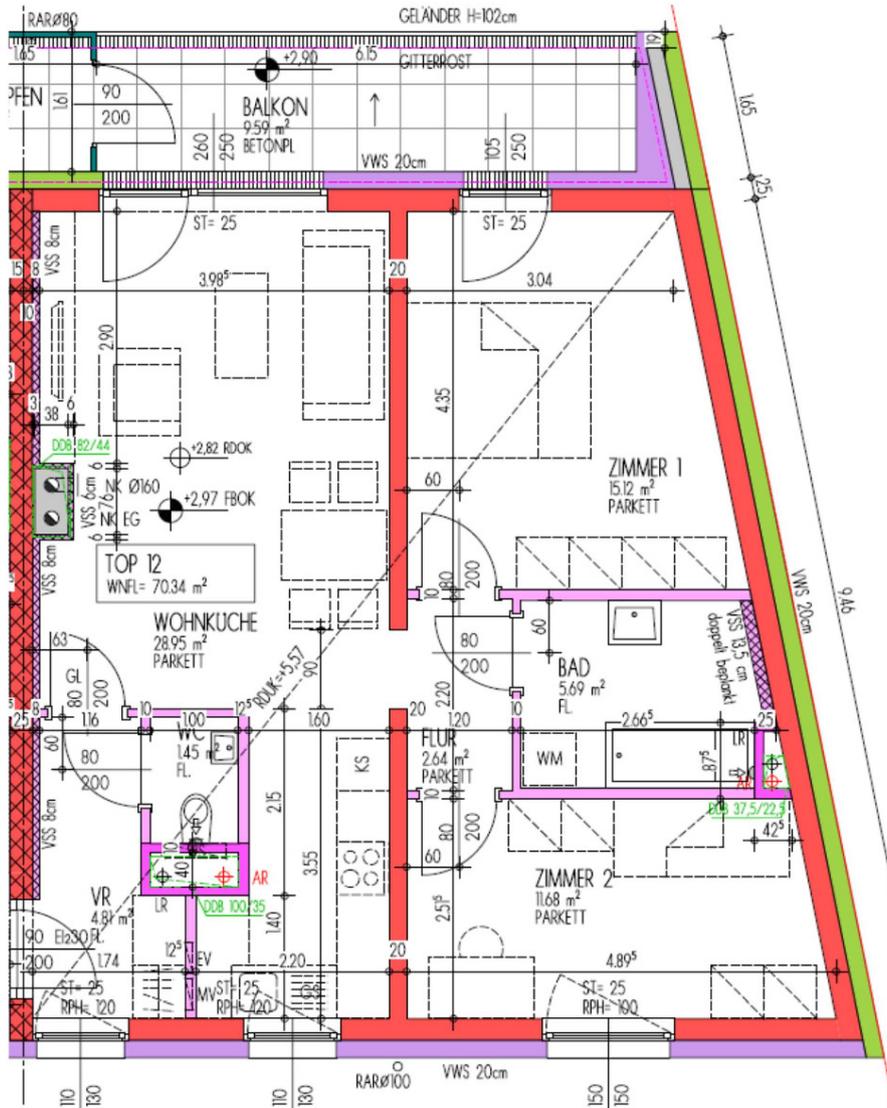
Gültigkeitsdatum: 17.08.2025

IC Consulente ZT Ges.mbh
a. d. Hofgasse 10, 8700
A-1120 Wien, Wohnraum: Strauß 297
T +43 1 521 98 0

Die Energieausweise dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der üblichen Energieausweise können bei gleichzeitiger Nutzung unzulässige Überlagerungen auftreten. Insbesondere Nutzungsverhalten unterschiedlicher Lagen können aus Gründen der Genauigkeit und der Lage HWB/HEB der Energieausweise von den hier angegebenen abweichen.

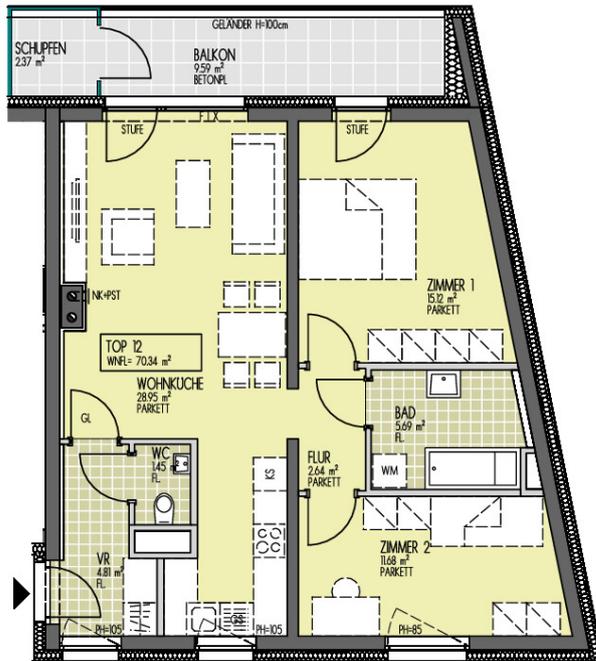
ArchPHYSIK 11.0.63 - lizenziert für IC Consulente ZT Ges.mbh gau 18.08.2015

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

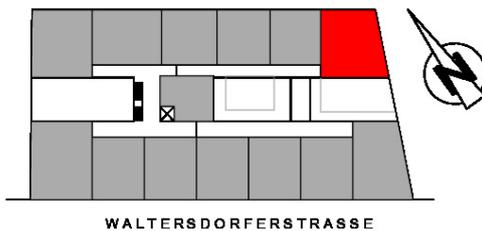
Niedrigenergie Wohnhausanlage
2500 Baden, Waltersdorferstraße 47



Legende:

- Parkett
- Fliesen
- Betonpl.
- Dreh/Kipp Terrassentür
- Dreh/Kipp Fenster mit Parapet
- Dachflächenfenster

RAUMHÖHEN GENERELL
EG, 1. OG, 2. OG = 2,60 m



WOHNHAUSANLAGE 2500 BADEN WALTERSDORFERSTRASSE 47			
TOP	12	1. OBERGESCHOSS	
3-ZIMMERWOHNUNG			
WOHNNUTZFLÄCHE LT. NÖ BAUORDNUNG		70,34 m²	
BALKON	9,59 m²	PARTEIENKELLER	3,57 m²

DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGS-AUSSTATTUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG
GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

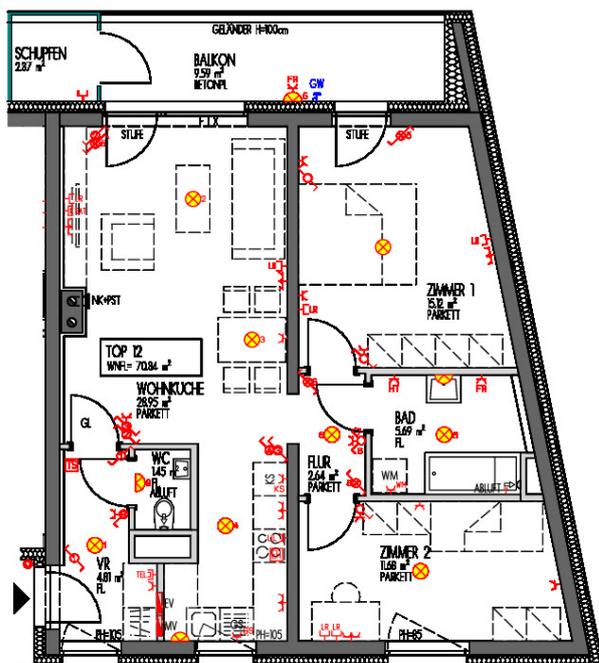


STAND: 11.12.2013



Exposé - Grundrisse

Niedrigenergie Wohnhausanlage
2500 Baden, Waltersdorferstraße 47



LEGENDE:

- EIN-AUSSCHALTER
- WECHSELSCHALTER MIT KONTROLLEUCHE
- WECHSELSCHALTER
- SERIENSCHALTER
- DECKENAUSLASS
- WANDAUSSLASS
- KLINGELTASTER
- SCHUKOSTECKDOSE
- SCHUKOSTECKDOSE 2-FACH
- HANDTUCHHALTERANSCHLUSS
- FEUCHTRAUM SCHUKOSTECKDOSE
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- GESCHIRRS PÜLERANSCHLUSS
- UMLUFTGERÄTANSCHLUSS
- E-HERDANSCHLUSS 400V
- SAT-ANSCHLUSS
- TEL-ANSCHLUSS
- LEERVERROHRUNG
- MULTIMEDIA LEERVERROHRUNG
- TÜRSPRECHSTELLE
- ELEKTRO-MEDIENVERTEILER
- GARTENWASSER ANSCHLUSS

WOHNHAUSANLAGE 2500 BADEN WALTERSDORFERSTRASSE 47		
TOP	12	1. OBERGESCHOSS
ELEKTROPLAN		

DIE DARGESTELLTEN EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE GEHÖREN NICHT ZUR WOHNUNGS-AUSSTATTUNG, SIE DIENEN LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG
GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN !

0 1 2 3 4 5 m

STAND: 11.12.2013



Exposé - Grundrisse

Niedrigenergie Wohnhausanlage
2500 Baden, Waltersdorferstraße 47



Legende Kellergeschoss/Garage:

- Partienkeller
- Hauskeller
- HT Haustechnik
- Erschließung/Siegenhaus



GESTALTERISCHE UND TECHNISCHE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

0 2,5 5 12,5 m

STAND: 11.12.2013

