



FRANK  
fine urban living

Moderne Lebensqualität im Herzen von Baden

**Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien**

Conrad von Hötzendorf-Platz 3a, A-2500 Baden

An alliance member of  
 **BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

## FRANK - fine urban living: Moderne Lebensqualität im Herzen von Baden.



Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Baden, einem exklusiven Ort, an dem Geschichte und zeitlose Eleganz harmonisch verschmelzen!

Das Projekt "Frank", benannt nach Franz Conrad von Hötzendorf, erhebt sich an einer erstklassigen Lage am Arthur Schnitzler Park, nur wenige Schritte vom Bahnhof "Baden bei Wien" entfernt.

Insgesamt 17 exquisite Wohneinheiten sowie ein Gewerbelokal erstrecken sich über vier Regulargeschosse und ein Dachgeschoss und erfüllen Ihre Sehnsucht nach Luxus und Komfort. Mit einer breiten Auswahl von 1-4 Zimmer Wohnungen und Wohnflächen von 33 m<sup>2</sup> bis 118 m<sup>2</sup> bieten sie für jeden Geschmack und Lebensstil das perfekte Heim.

Tauchen Sie ein in eine Welt voller Raffinesse und Eleganz, in der modernes Design auf den Charme der Geschichte trifft.

### Das "Frank" im Überblick

- 17 Wohnungen und ein Gewerbelokal



Wir leben  
Immobilien.

FRANK  
fine urban living

- 1-4 Zimmer
- Wohnflächen von 33 bis 118 m<sup>2</sup>
- Nahezu alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen wie Balkone oder Terrassen
- Komfortabler Personenaufzug
- Jede Wohnung mit eigenem Kellerabteil, ausgestattet mit Stromanschluss und Steckdose
- Eigene Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen (3,3 kW/220V)
- Platz für Kinderwagen und Fahrräder
- Ein Spielplatz für die kleinen Bewohner
- Energieausweis gültig bis zum 07.10.2029:
  - HWB: 28,5 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B
  - fGEE: 0,70, Klasse A+

#### Erstklassige Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung mit PV-Anlage, vorbereitet für die künftige Anbindung an das Nah/Fernwärmenetz
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnbereichen
- Modernes Feinsteinzeug in den Badezimmern
- Kunststoff-Alufenster mit 3-Scheibenverglasung
- Elektrische Raffstores an allen Fenstern
- Klima-Splitgeräte im Dachgeschoss
- SAT-Anlage
- Glasfaseranschluss
- Videogegensprechanlage
- Postempfangsbox im Foyer

#### Perfekte Infrastruktur

- Hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Wichtige infrastrukturelle Knotenpunkte in unmittelbarer Nähe
- Alle wichtigen Nahversorger bequem zu Fuß erreichbar, einschließlich Supermärkte, Apotheken, Schulen und das bekannte Casino.

Fertigstellung: Ende 2025  
3% Kundenprovision

Lassen Sie sich von "Frank" am Conrad von Hötzendorf-Platz bezaubern und gestalten Sie Ihr Leben mit Stil, Luxus und einem Hauch Geschichte!

Nähere Informationen finden Sie auch auf unserer Homepage unter: [www.frank-urbanliving.at](http://www.frank-urbanliving.at)

Visualisierungen: möglicher planerisch- erforderlichen Änderungen



Wir leben  
Immobilien.

FRANK  
fine urban living

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Nutzungsart:	Wohnen	Baujahr:	2024
Barrierefrei:	nein	Zustand:	Erstbezug
Beziehbar:	Ende 2025	Möblierung:	Bad
Bauart:	Neubau		

## Energieausweis

Gültig bis:	07.10.2029
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	<b>A+</b> 0,7

Kaufpreis: EUR 239.000,00 - 1.149.000,00

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.

## Ihre Ansprechpartnerinnen



Ilse Reindl, MSc

T: +43 1 5127690 410  
M: +43 664 881 601 43  
E: [i.reindl@ehl.at](mailto:i.reindl@ehl.at)



Daniel Bolataschwili  
Eigentumswohnungen

T: +43-1-512 76 90-414  
M: +43 664 88 16 01 27  
E: [d.bolataschwili@ehl.at](mailto:d.bolataschwili@ehl.at)



Wir leben  
Immobilien.

FRANK  
fine urban living

## Impressionen





Wir leben  
Immobilien.

FRANK  
fine urban living





Wir leben  
Immobilien.

FRANK  
fine urban living



## Lageplan

