

**PROVISIONSFREI inkl. 2 TG Plätze - Wohnen in  
Verbundenheit - Ruhelage - C Top 6**



 **RIBARSKI**  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 296**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	85,77 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,02 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	471.712,00 €
Provisionsangabe:	

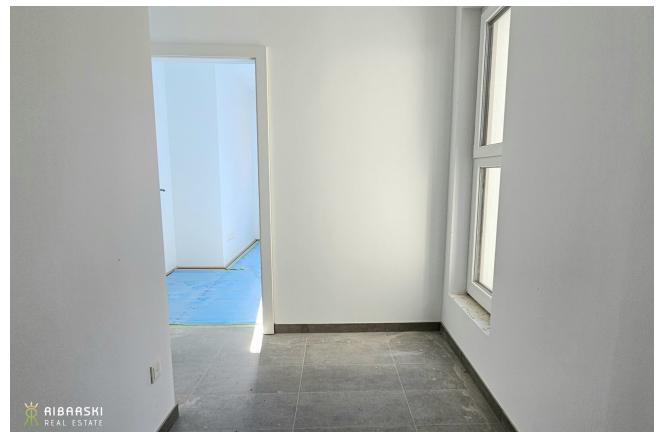
Provision bezahlt der Abgeber.

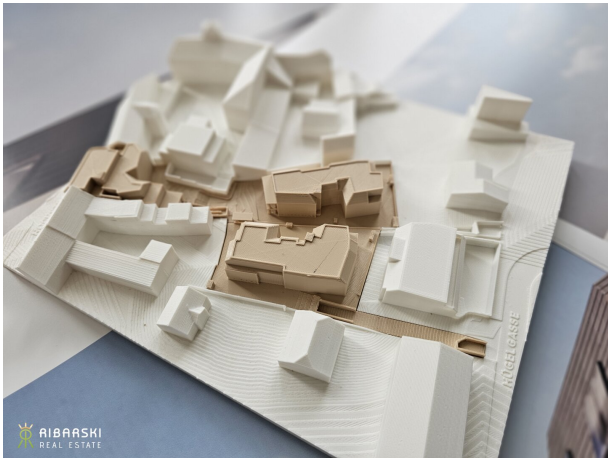
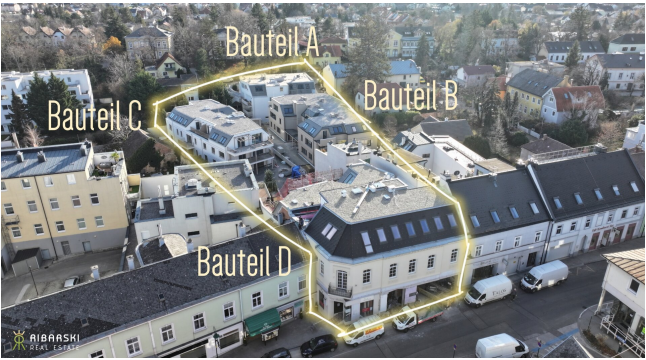
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Monika Ribarski**

Ribarski Real Estate GmbH  
Mühlgasse 8  
2544 Leobersdorf







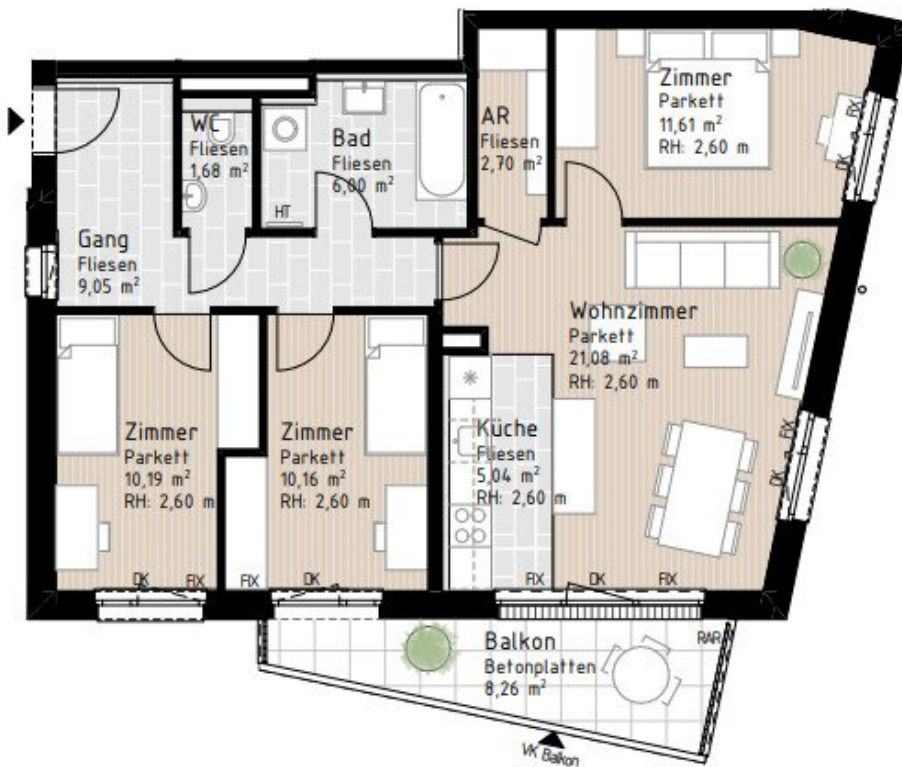
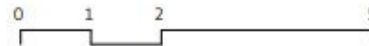




# WOHNUNGSPLÄNE

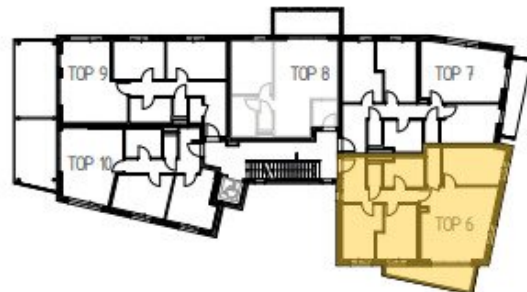
## TOP 06 1. OBERGESCHOSS

Gang	9,05 m <sup>2</sup>		
AR	2,70m <sup>2</sup>		
Bad	6,00 m <sup>2</sup>		
WC	1,68 m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	77,51 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	21,08 m <sup>2</sup>	Raumhöhe ca.	2,60 m
Küche	5,04 m <sup>2</sup>		
Zimmer	11,61 m <sup>2</sup>	Parteienkeller	2,02 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,19 m <sup>2</sup>	Balkon	8,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,16 m <sup>2</sup>		

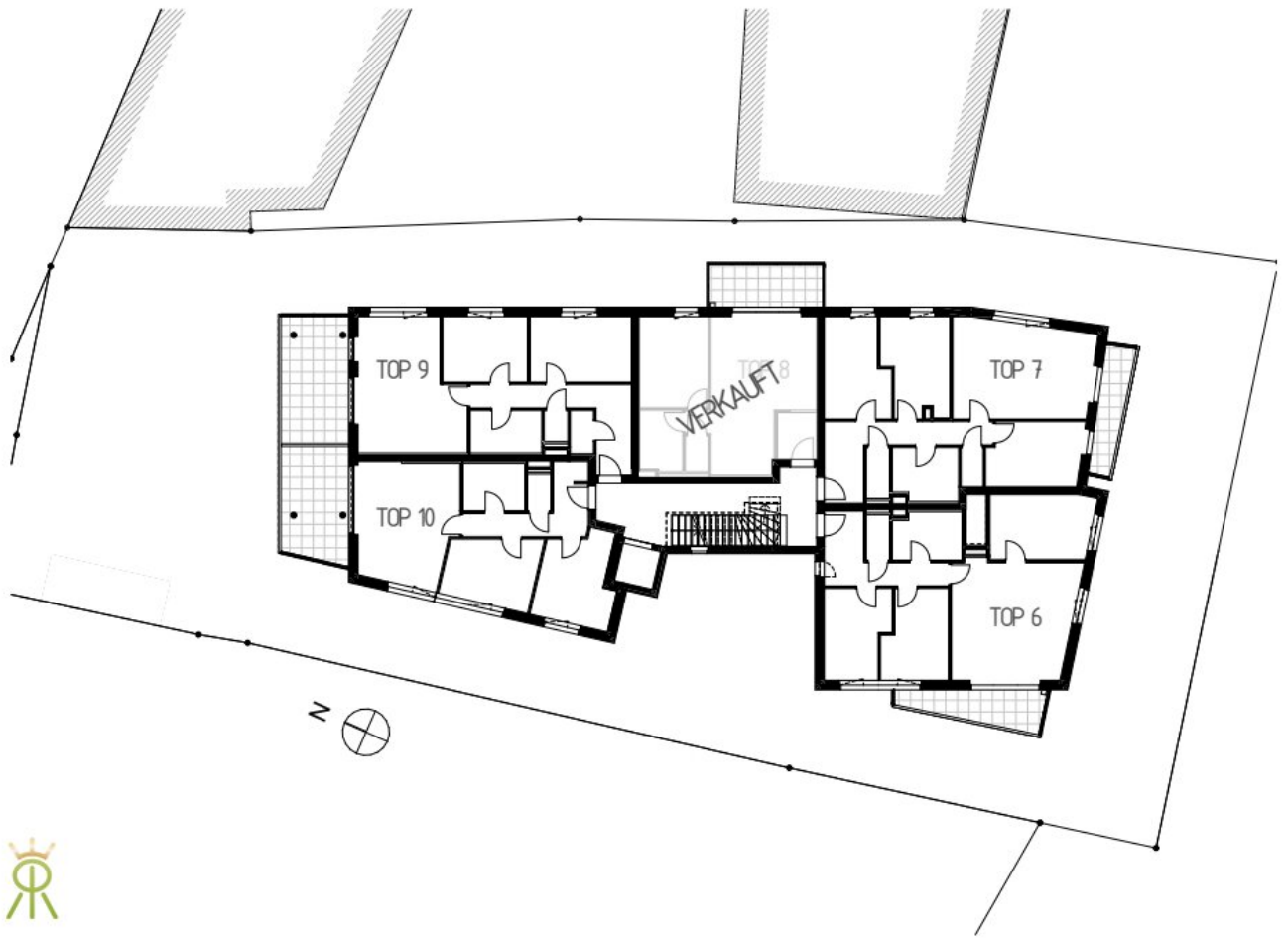


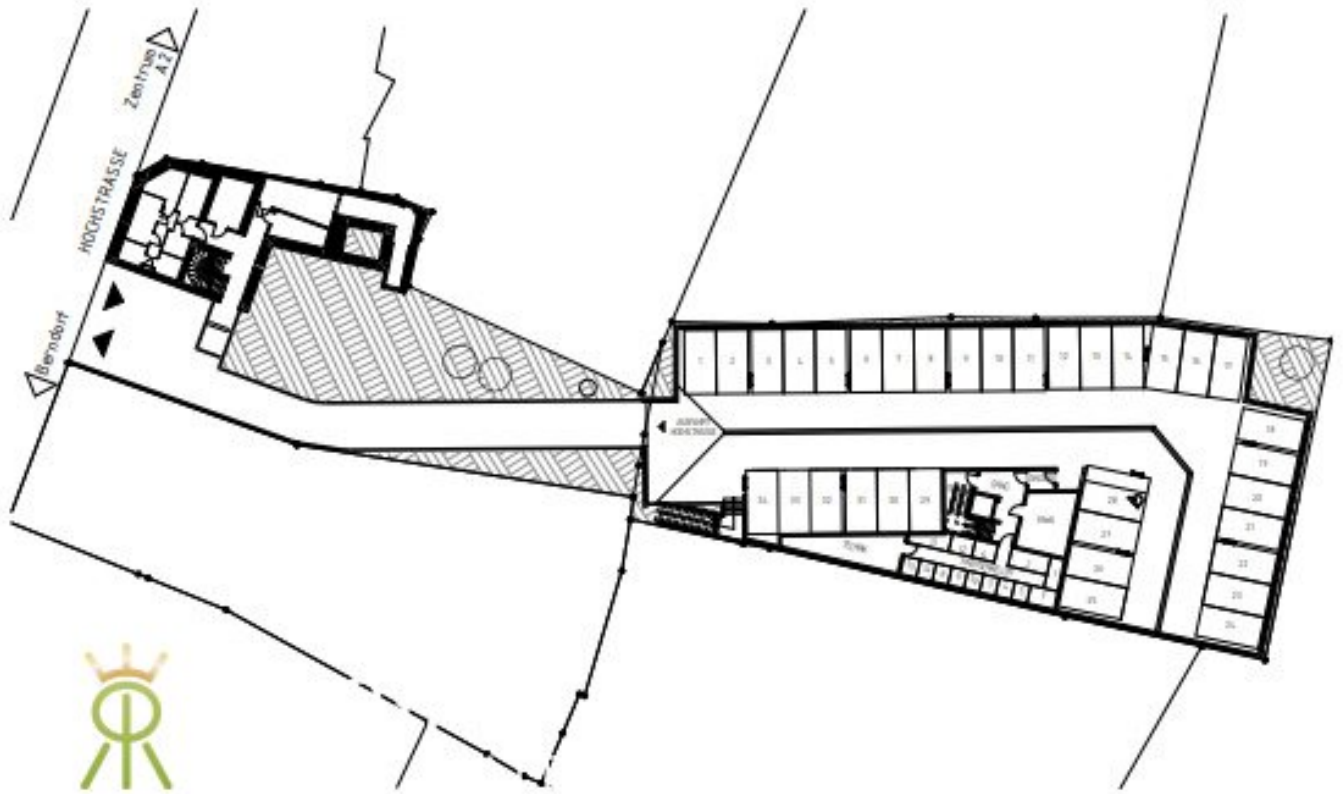
## LEGENDE

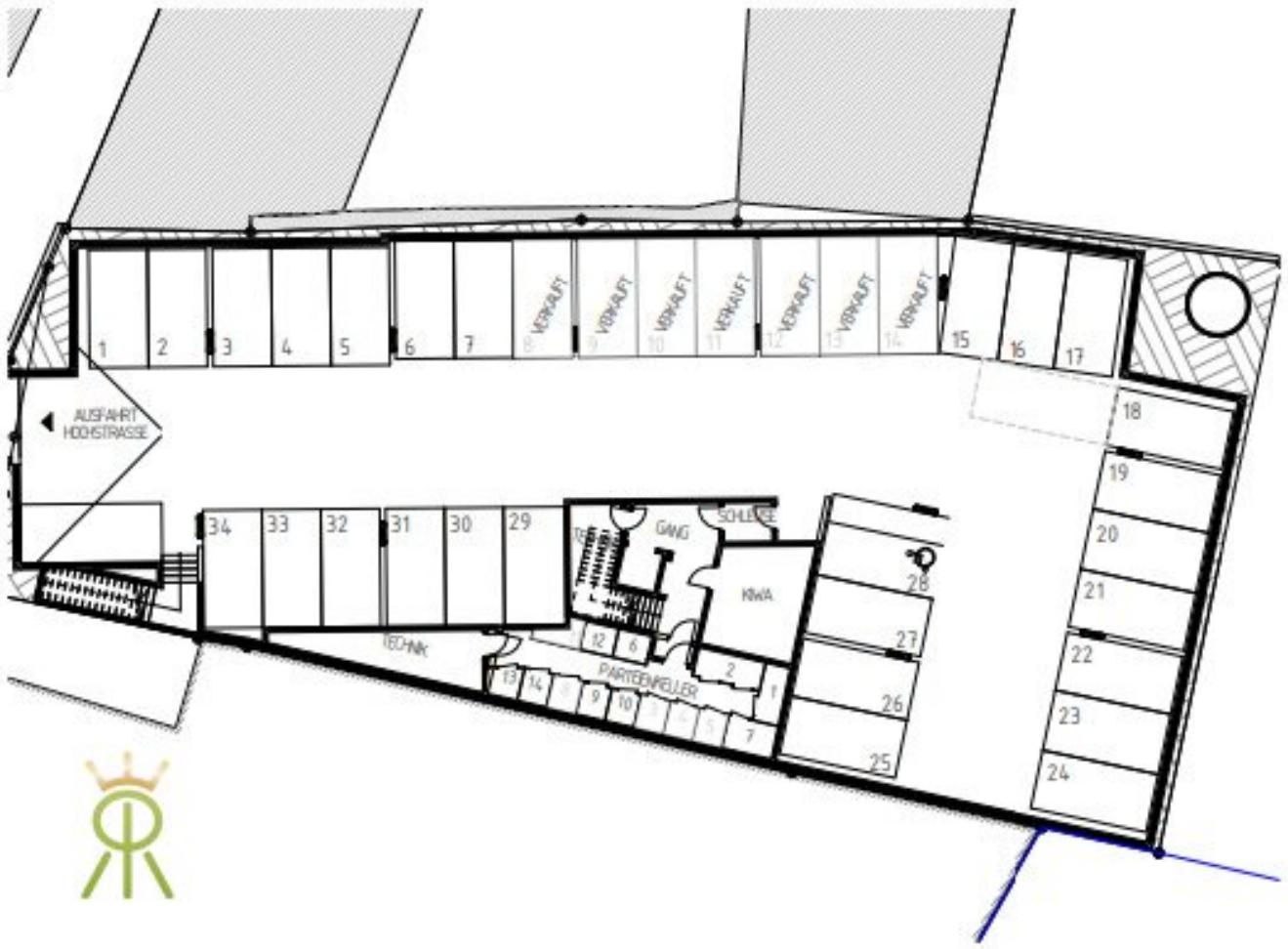
HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehkippflügel
RSK	Regensinkkasten	D	Drehflügel
RH	Raumhöhe ca.	T	Terrassentür
VK	Vorderlansette	DK	Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
PK	Parteienkeller	PK	Platzbedarf Esstisch
DFE	Dachflächenfenster		











NORD



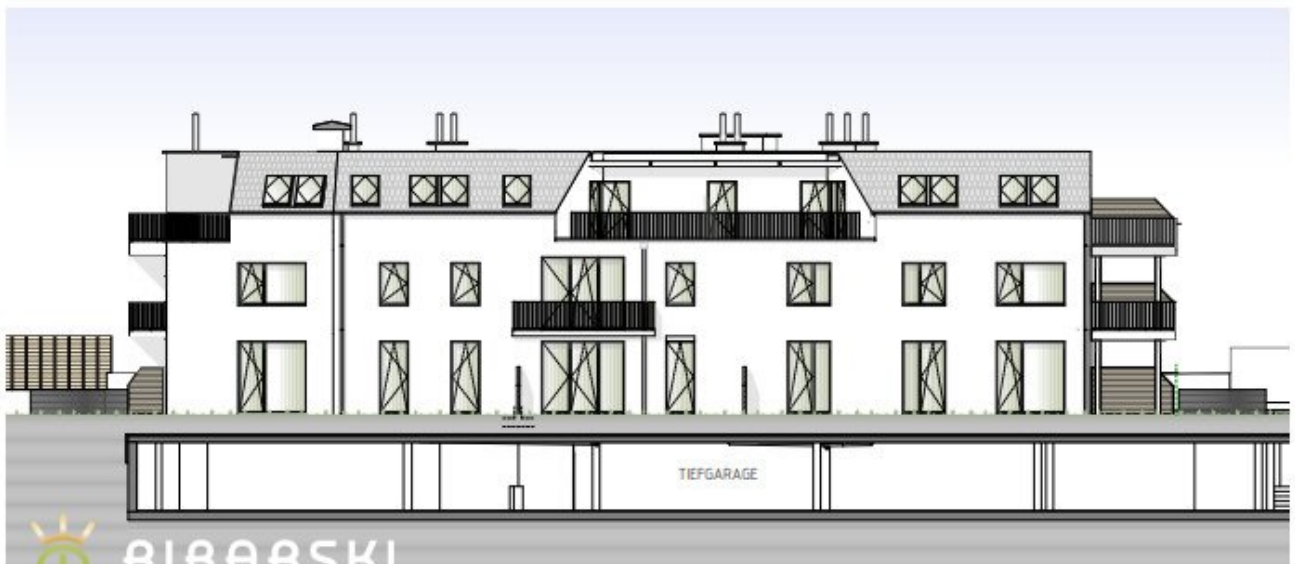
SÜD



WEST

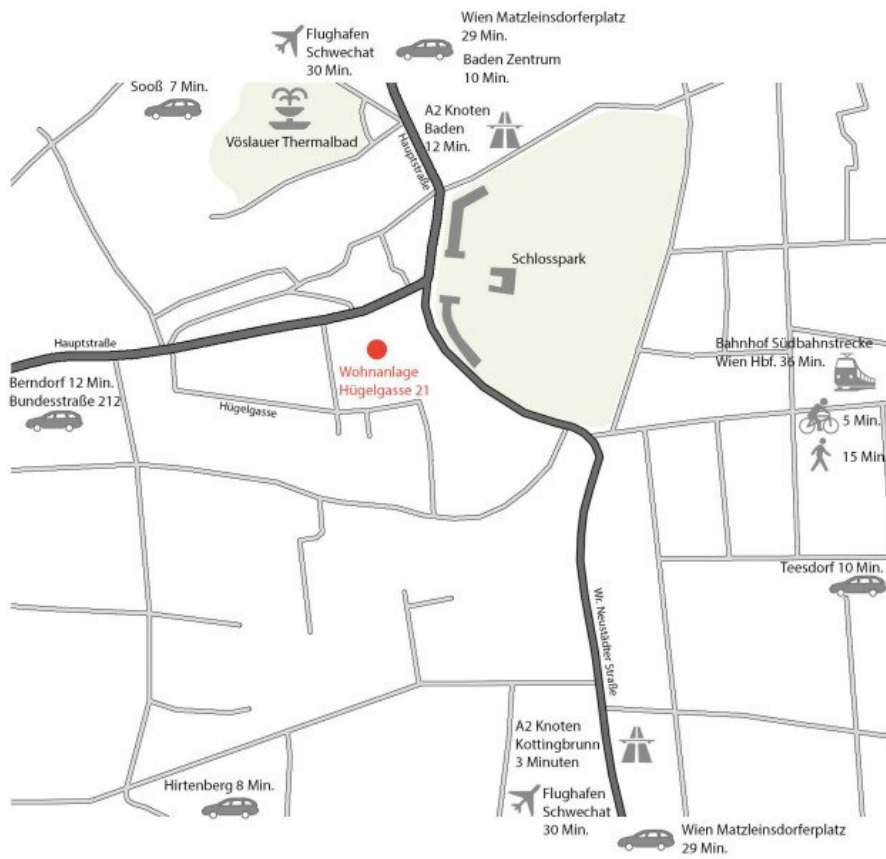


OST



BIBARSKI





## Objektbeschreibung

**Herzlich willkommen bei einem niveauvollen Projekt im Herzen von Bad Vöslau, welches zwischen Hochstraße und Hügeltasse errichtet wird.**

**Alle verfügbaren Wohnungen in übersichtlicher Form finden Sie hier:**

[www.ribarskireal.estate](http://www.ribarskireal.estate)

**Wohnen heißt: die Verbindung spüren.**

Erdacht und umgesetzt aus einer über ein Jahrzehnt dauernden, erfolgreichen Geschäftsverbindung eines namhaften Architektenduos mit Sitz in Wiener Neustadt. Bestehend aus insgesamt 4 harmonisch angeordneten Baukörpern und insgesamt 48 Wohnungen, verbindet dieses Neubauprojekt das geschäftige Treiben der Hochstraße mit dem idyllischen Charme der Hügeltasse. Es verbindet Alt mit Neu, den ebenen Teil von Bad Vöslau mit dem höher gelegenen Teil, das Zentrum mit der Villengegend, so wie es mit einem breiten Mix an Wohnungen auch Alt und Jung und Singlehaushalte mit Familien verbinden soll.

Für einen praktikablen Durchgang, welcher Sie von der Hochstraße zur Hügeltasse führt, sorgen die Architekten. Für Ihre Verbindung zum Projekt dürfen Sie selbst sorgen! Senden Sie mir eine unverbindliche Objektanfrage, um Ihren Raumbedarf abzuklären. Da mir alle geplanten Tops bestens bekannt sind, werden wir sehr rasch eine Lösung finden.

### **Der aktuelle Stand:**

Baukörper A: Wurde 2020 fertig gestellt und bezogen.

Baukörper B, C und D: Befinden sich in der Bauphase. Die Wohneinheiten sind schon gut begehbar. Gerne führen wir Sie durch die Baustelle.

### **Der Zeithorizont:**

Die Fertigstellung ist mit Q2 bis Q3/2025 zu erwarten (Außenanlagen bis spätestens Ende 2025).

### **Die Ausstattung:**

Echtholz-Eiche-Parkett geklebt in den Wohnräumen, Feinsteinzeug am Boden, keramische Platten an den Wänden in den Nassräumen, Fenster mit Mehrfach-Isolier-Verglasung, Sanitärausstattung von Laufen/Geberit, Armaturen von Grohe, Außenrollos elektr. zur Beschattung der Schlafräume inkludiert. Für nähere Details sende ich sehr gerne die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

## **Die Fakten:**

Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme, Fußbodenheizung, Ziegelmassivbauweise teilw. Stahlbeton, SCHLÜSSELFERTIG UND PROVISIONSFREI FÜR DEN KÄUFER.

**Die Tiefgaragenplätze sind wie im Titel angeführt den Wohnungen zugeordnet und im Kaufpreis inkludiert.**

## **Das Projekt liegt perfekt:**

In absoluter Zentrumslage erreichen Sie Drogerie, Billa, Bank, Rathaus, Polizei und Post, sowie zahlreiche weitere Geschäfte in wenigen Minuten zu Fuß. Restaurants, das historische Thermalbad und der außergewöhnlich schöne Schlosspark in der Nähe runden das Wohnerlebnis mit Erholungsfaktor ab. Wanderwege, Radwege, Tennisplatz, Minigolfplätze, Heurige und der bekannte Harzberg machen Bad Vöslau zu einer gehobenen und begehrten Wohngegend. Ärzte, Apotheke, eine Stadtbücherei und ein breites Bildungsangebot sorgen für Attraktivität in jeder Lebensphase. Die A2 Anschlussstelle Kottlingbrunn ist in 3 Autominuten erreichbar und führt Sie in 25 Minuten nach Wien oder in 15 Minuten nach Wiener Neustadt. Der Bahnhof Bad Vöslau mit Park and Ride ist ebenfalls in 3 Minuten mit dem Auto oder in 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

## **Alle noch verfügbaren Einheiten im Überblick:**

**(Es wird laufend aktualisiert. Wohnungen die hier nicht mehr angeführt sind, wurden verkauft und sind nicht mehr verfügbar. Vielen Dank für Ihr Verständnis.)**

Gebäude B:

[Top 1 - 3 Zi. | 66,16 m<sup>2</sup> | Garten & Terrasse | EG](#)

[Top 5 – 3 Zi. | 62,02 m<sup>2</sup> | Garten & Terrasse | EG](#)

[Top 6 – 3 Zi. | 65,96 m<sup>2</sup> | Balkon | 1.OG](#)

[Top 11 – 2 Zi. | 63,01 m<sup>2</sup> | Terrasse | DG](#)



Gebäude C:

[Top 6 – 4 Zi. | 75,36 m<sup>2</sup> | Balkon | 1.OG](#)

[Top 9 – 3 Zi. | 66,39 m<sup>2</sup> | Balkon | 1.OG](#)

[Top 10 – 3 Zi. | 59,66 m<sup>2</sup> | Balkon | 1.OG](#)

[Top 11 – 2 Zi. | 71,69 m<sup>2</sup> | Terrasse | DG](#)

Gebäude D:

Top Lokal - 2 Zi. | 52,53 m<sup>2</sup> / Eingang Hochstraße

[Top 2 – 3 Zi. | 83,56 m<sup>2</sup> | Balkon | 1.OG](#)

[Top 5 – 3 Zi. | 92,41 m<sup>2</sup> | Terrasse | 1.OG + DG](#)

[Top 6 – 4 Zi. | 119,20 m<sup>2</sup> | Balkon & Terrasse | DG](#)

[Top 7 – 3 Zi. | 95,85 m<sup>2</sup> | Terrasse | DG](#)

Die angebotene Wohnung C Top 6 ist ein wahres Raumwunder. Auf insgesamt rd. 75m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche wurden kompakte 4 Zimmer, sowie ein separates WC und Badezimmer, als auch ein Abstellraum untergebracht. Der Balkon ist westseitig ausgerichtet und eignet sich zum Kaffee trinken, Lesen oder Sonnenbaden. Die süd-westseitige Ausrichtung wird für lichtdurchflutetes Wohnen und angenehme Atmosphäre sorgen.

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und helfe gerne auch bei Finanzierungsfragen weiter, mit einem starken Team an meiner Seite.**

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen und guten immobilienbezogenen Humor genießen? >>> Folgen Sie mir auf [Facebook](#) oder [LinkedIn](#).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <300m  
Klinik <4.650m  
Krankenhaus <5.100m

### **Kinder & Schulen**

Schule <600m  
Kindergarten <350m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <3.875m

### **Sonstige**

Bank <125m  
Geldautomat <125m  
Post <125m  
Polizei <225m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Bahnhof <1.050m  
Straßenbahn <4.850m  
Autobahnanschluss <1.225m  
Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap