

**PROVISIONSFREI inkl. 1 TG Platz - Wohnen in
Verbundenheit - Raumwunder mit großer nordseitiger
Terrasse - B Top 1**



 **RIBARSKI**
REAL ESTATE

Objektnummer: 301

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hügelgasse 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,38 m ²
Nutzfläche:	85,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	14,11 m ²
Keller:	1,61 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	378.032,00 €
Provisionsangabe:	

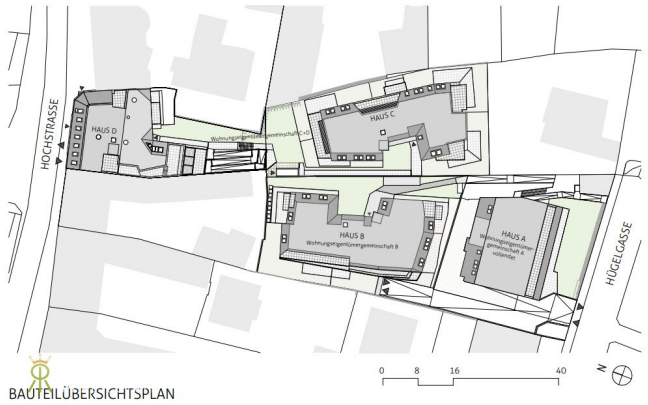
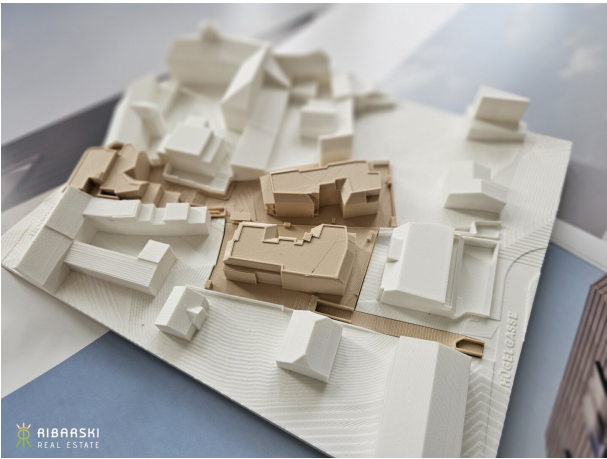
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Monika Ribarski

Ribarski Real Estate GmbH



BAUTEILÜBERSICHTSPLAN

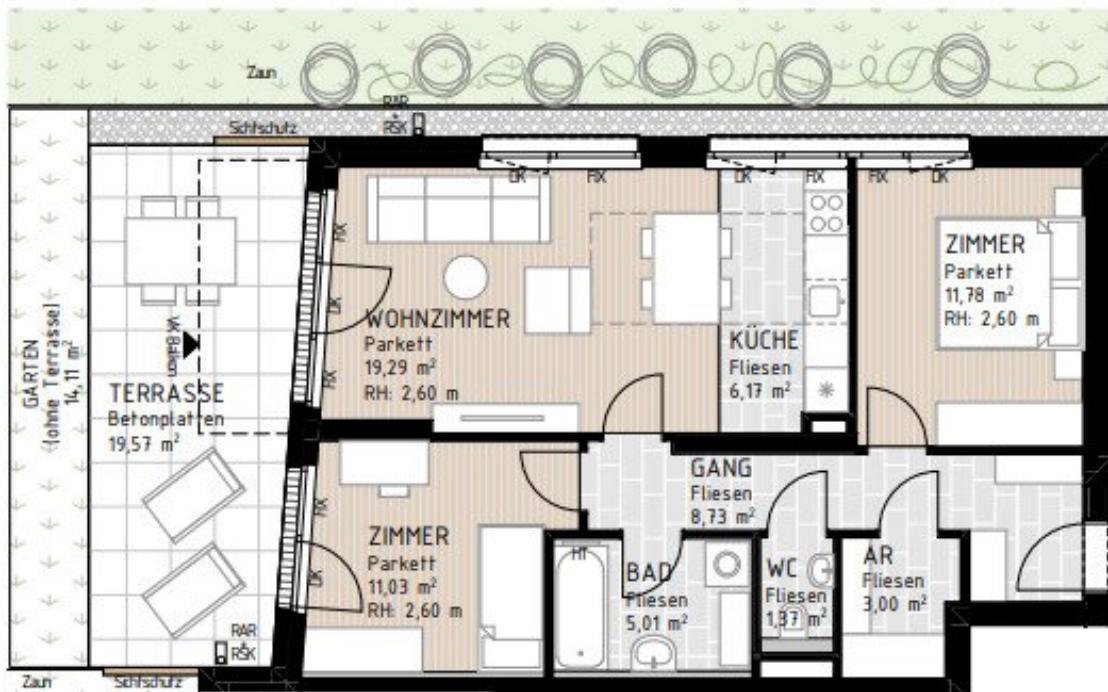




WOHNUNGSPLÄNE

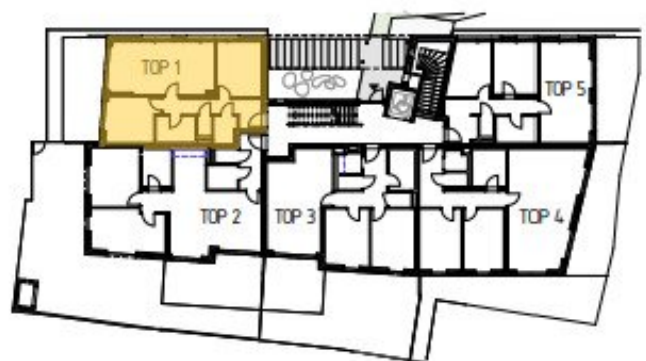
TOP 01 ERDGESCHOSS

Gang	8,73 m ²		
WC	1,37 m ²		
Bad	5,01 m ²	Wohnnutzfläche	66,38 m ²
AR	3,00 m ²	Raumhöhe ca.	2,60 m
Wohnzimmer	19,29 m ²	Parteienkeller	1,61 m ²
Küche	6,17 m ²	Terrasse	19,57 m ²
Zimmer	11,03 m ²	Garten (exkl. Terrasse)	14,11 m ²
Zimmer	11,78 m ²		



LEGENDE

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehkippflügel
RSK	Regensinkkasten	D	Drehflügel
RH	Raumhöhe ca.	⌢	Terrassentür
VK	Vorderkante	⌢	Fenster: Dreh-Kipp oder Dreh
PK	Parteienkeller	⌢	Tisch: runde Esstisch
DFF	Dachflächenfenster		







NORD



SÜD



RIBARSKI

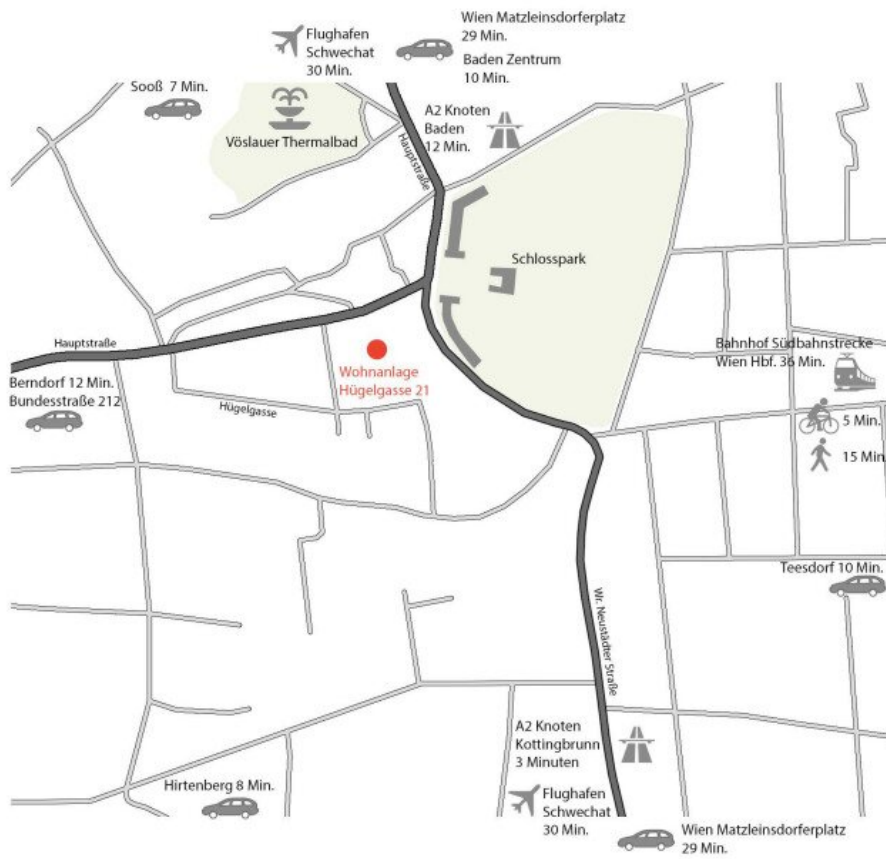


WEST



OST





Objektbeschreibung

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

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 Q1/2025 zu erwarten (Außenanlagen bis spätestens Mitte 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 Bad Vöslau 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 machen Bad Vöslau für jede Lebensphase attraktiv. 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:

Gebäude B:

[Top 1 - 3 Zi. | 66,16 m² | Garten & Terrasse | EG](#)

[Top 5 – 3 Zi. | 62,02 m² | Garten & Terrasse | EG](#)

[Top 6 – 3 Zi. | 65,96 m² | Balkon | 1.OG](#)

[Top 11 – 2 Zi. | 63,01 m² | Terrasse | DG](#)

[Top 14 – 3 Zi. | 79,75 m² | Balkon | DG](#)

Gebäude C:

[Top 6 – 4 Zi. | 75,36 m² | Balkon | 1.OG](#)

[Top 9 – 3 Zi. | 66,39 m² | Balkon | 1.OG](#)

[Top 10 – 3 Zi. | 59,66 m² | Balkon | 1.OG](#)

[Top 11 – 2 Zi. | 71,69 m² | Terrasse | DG](#)

Gebäude D:

Top Lokal - 2 Zi. | 52,53 m² / Eingang Hochstraße

[Top 2 – 3 Zi. | 83,56 m² | Balkon | 1.OG](#)

[Top 4 – 3 Zi. | 86,39 m² | Terrasse | 1.OG](#)

[Top 5 – 3 Zi. | 92,41 m² | Terrasse | 1.OG + DG](#)

[Top 6 – 4 Zi. | 119,20 m² | Balkon & Terrasse | DG](#)

[Top 7 – 3 Zi. | 95,85 m² | Terrasse | DG](#)

Die angebotene Wohnung B Top 5 verfügt über zwei Schlafzimmer und ein Wohn- Esszimmer. Der Grundriss ist sehr kompakt geschnitten, die Terrasse dafür großzügig gehalten. Optimal für jene, die erdverbunden wohnen möchten, aber ihren Arbeitsaufwand absolut überschaubar halten wollen. Entlang der ostseitigen Fensterfronten wird es eine Bepflanzung auf der allgemeinen Fläche geben, welche Ihnen einen schönen Anblick bieten wird. Die nordseitige Terrasse wird zum angenehmen Rückzugsort im Sommer.

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