

**BAD VÖSLAU - Freiblick Richtung Süden - 2 Außenflächen  
- Wohnen in Verbundenheit - inkl. 2 TG Plätze**



**Objektnummer: 326**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße 5
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,60 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	149,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,11 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,70
Kaufpreis:	689.920,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Monika Ribarski**

Ribarski Real Estate GmbH



 AIBASKI  
REAL ESTATE



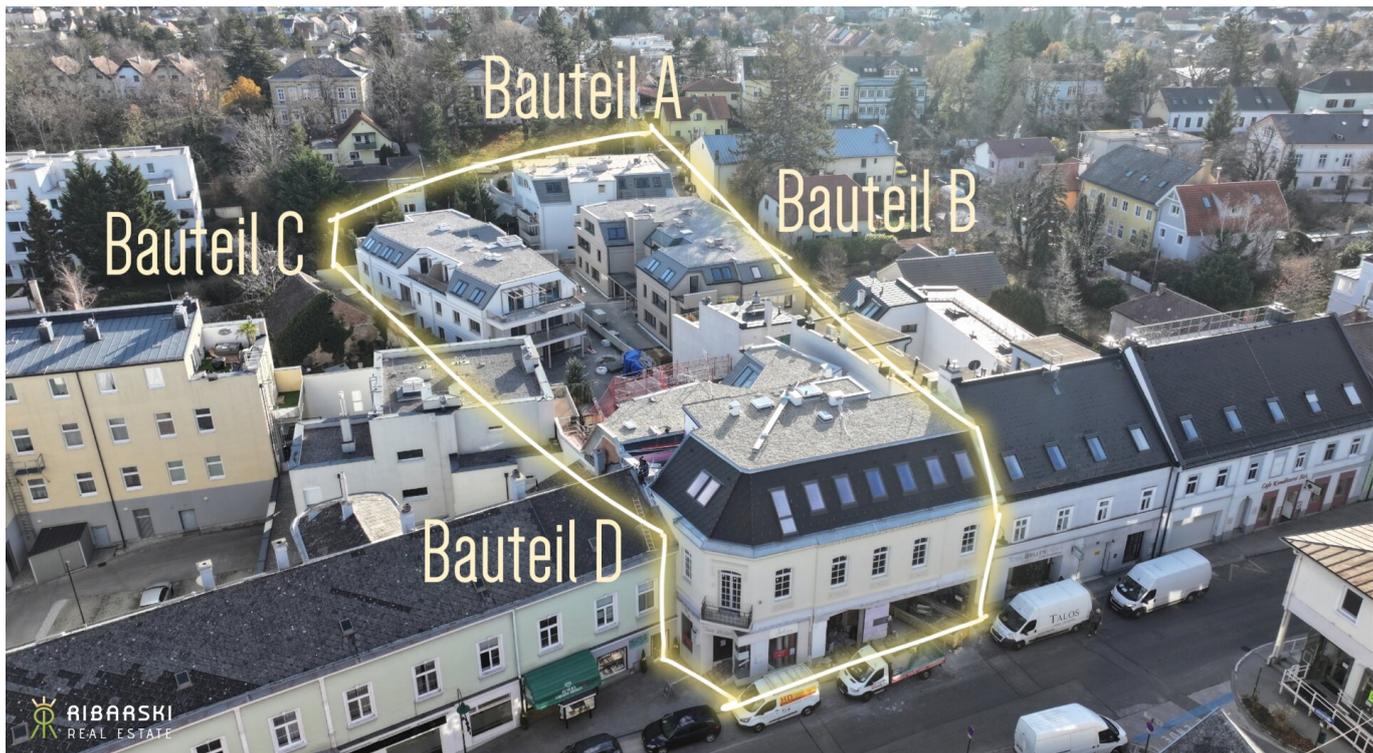
 AIBASKI  
REAL ESTATE



 KOUP  
ARCHITEKTEN

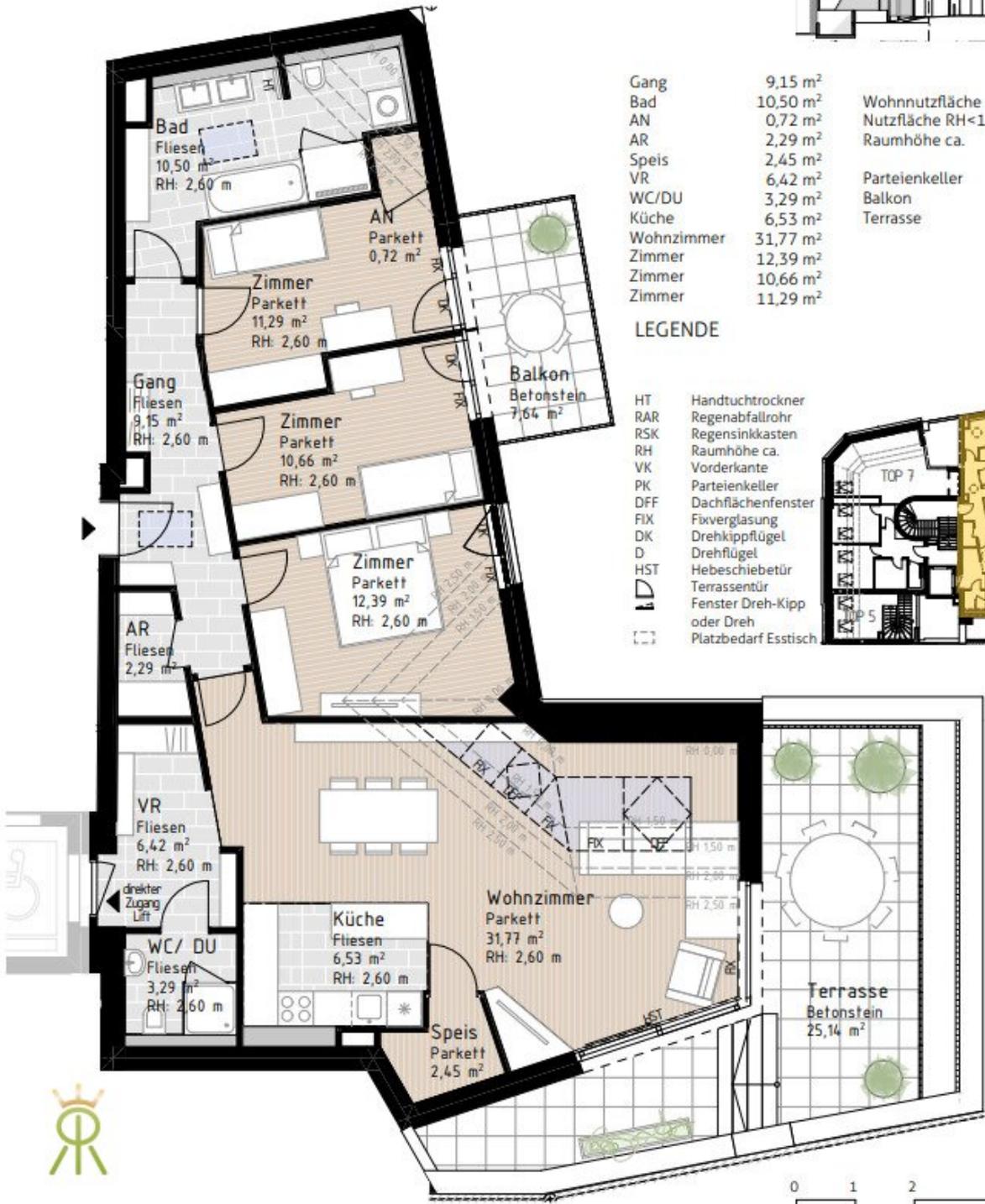
 AIBASKI  
REAL ESTATE





# WOHNUNGSPLÄNE

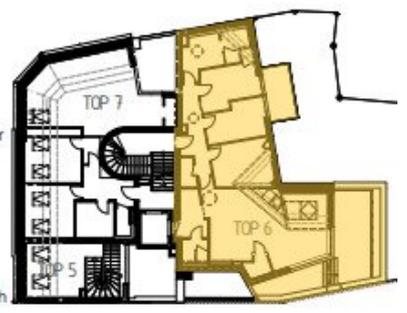
## TOP 06 DACHGESCHOSS



Gang	9,15 m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	107,46 m <sup>2</sup>
Bad	10,50 m <sup>2</sup>	Nutzfläche RH<1,5m	9,14 m <sup>2</sup>
AN	0,72 m <sup>2</sup>	Raumhöhe ca.	lt. Grundriss
AR	2,29 m <sup>2</sup>		
Speis	2,45 m <sup>2</sup>	Parteienkeller	5,11 m <sup>2</sup>
VR	6,42 m <sup>2</sup>	Balkon	7,64 m <sup>2</sup>
WC/ DU	3,29 m <sup>2</sup>	Terrasse	25,14 m <sup>2</sup>
Küche	6,53 m <sup>2</sup>		
Wohnzimmer	31,77 m <sup>2</sup>		
Zimmer	12,39 m <sup>2</sup>		
Zimmer	10,66 m <sup>2</sup>		
Zimmer	11,29 m <sup>2</sup>		

### LEGENDE

- HT Handtuchtrockner
- RAR Regenabfallrohr
- RSK Regensinkkasten
- RH Raumhöhe ca.
- VK Vorderkante
- PK Parteienkeller
- DIFF Dachflächenfenster
- FIX Fixverglasung
- DK Drehkipplügel
- D Drehflügel
- HST Hebeschiebetür
- TT Terrassentür
- FDK Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
- PE Platzbedarf Esstisch



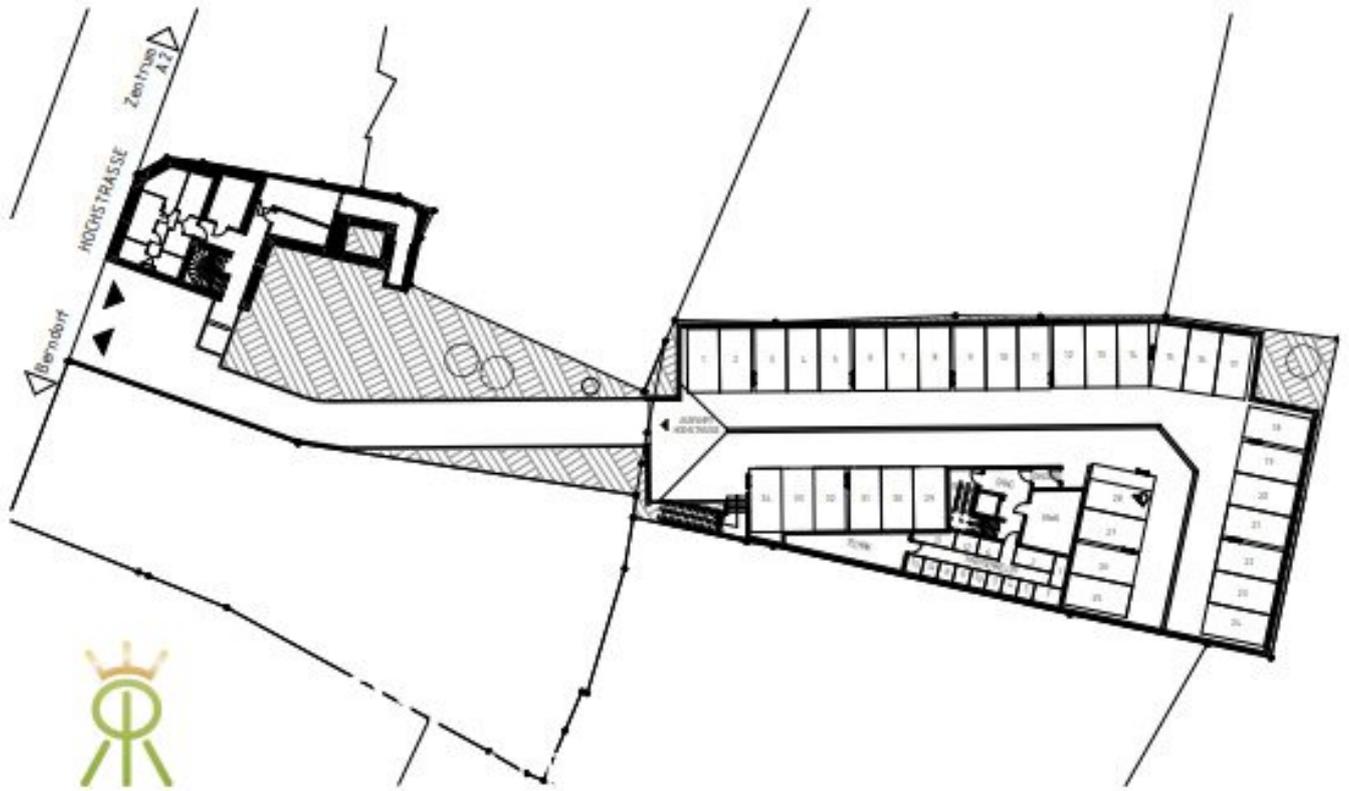
## ANSICHTEN

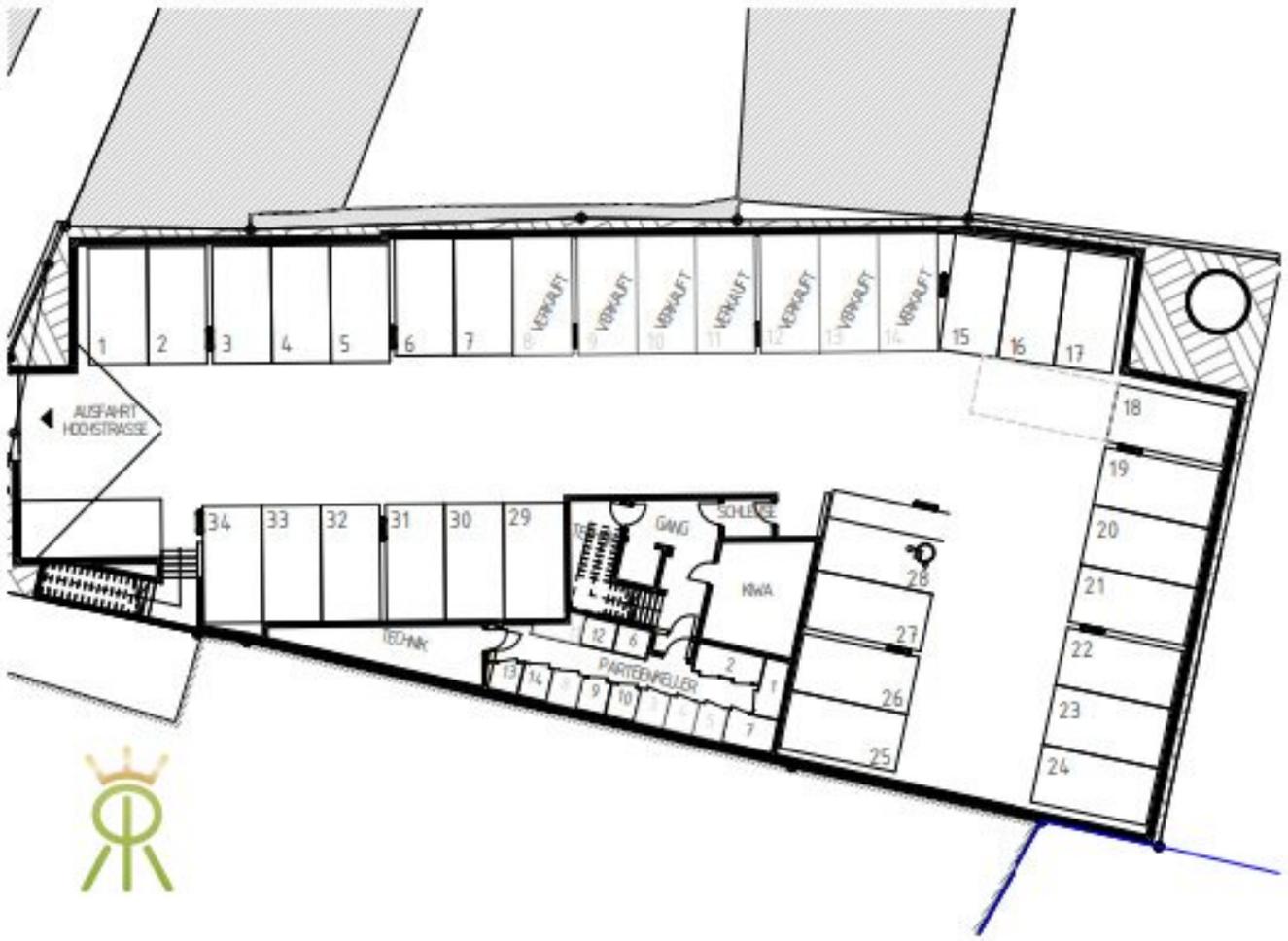
NORD  
Hochstraße

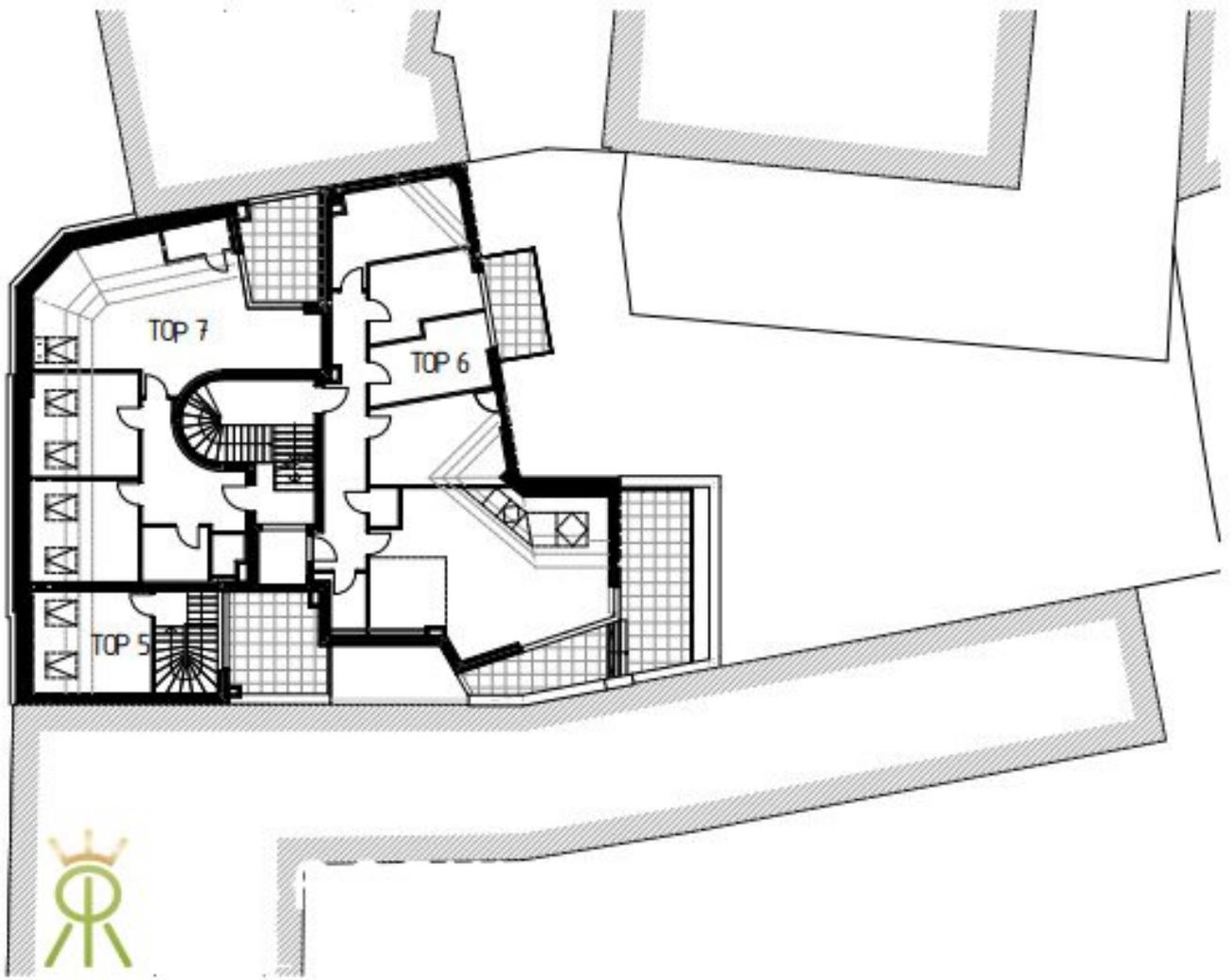


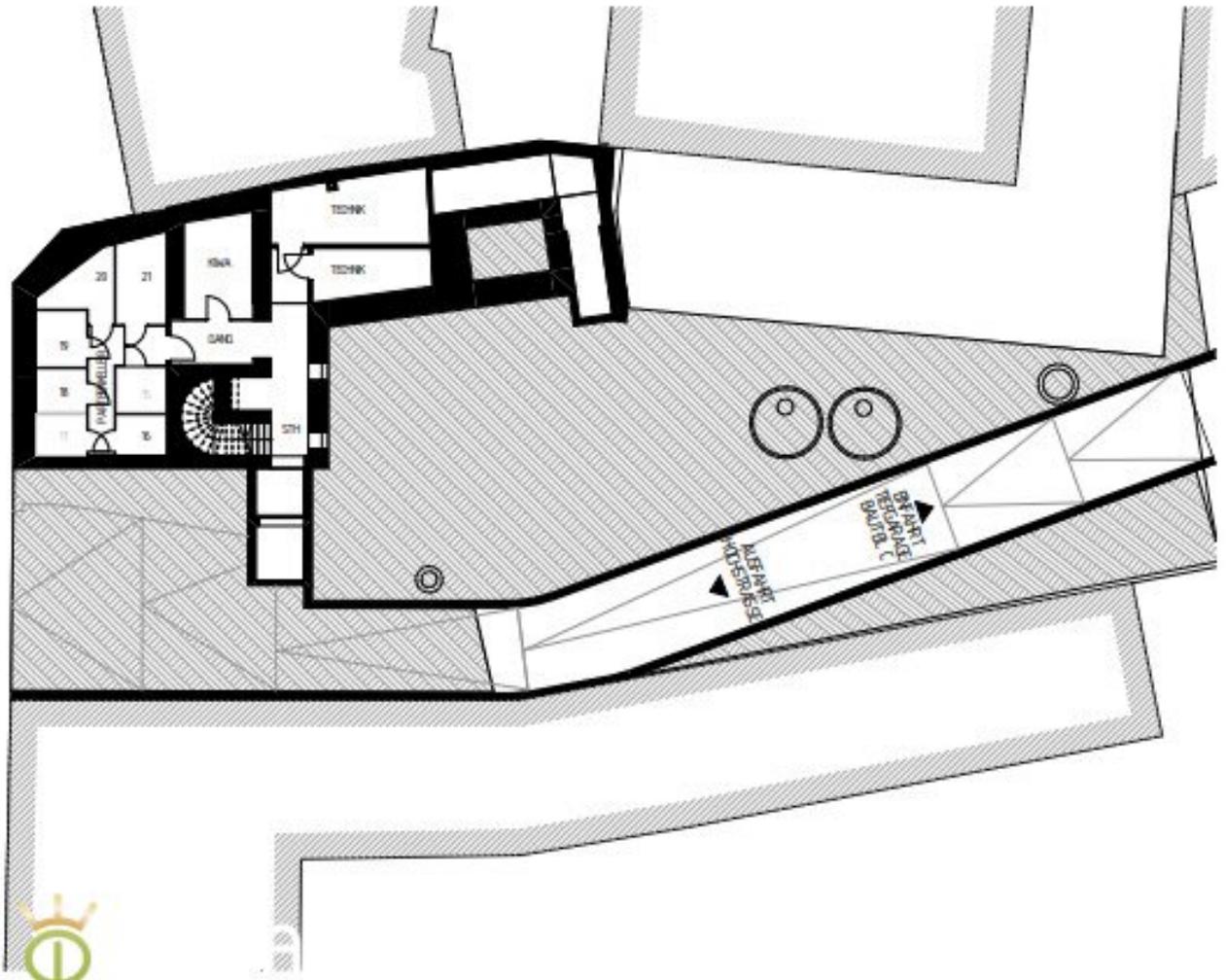
SÜD  
Gartenseite











## Objektbeschreibung

DIE ANGEBOTENE IMMOBILIE BEFINDET SICH IN BAD VÖSLAU UND WIRD FÜR BESSERE SICHTBARKEIT AUCH IN BADEN INSERIERT.

VIELLEICHT KÖNNEN WIR SIE INSPIRIEREN?

Herzlich willkommen bei einem niveauvollen Projekt im Herzen von Bad Vöslau, welches zwischen Hochstraße und Hügelgasse 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 Hügelgasse. 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 Hügelgasse 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 von glücklichen Bewohnern 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.

Im Kaufpreis sind 2 Tiefgaragenplätze inkludiert.

## **Das Projekt liegt perfekt:**

In absoluter Zentrums Lage 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 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 m² | Balkon | 1.OG](#)

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

Gebäude D:

Top 2 – 3 Zi. | 83,56 m² | Balkon | 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 D Top 6 besticht durch Exklusivität im Dachgeschoss und bietet Ihnen eine wunderschöne Dachterrasse welche vom Wohn- Esszimmer aus zu begehen ist, sowie einen Balkon welcher von zwei Schlafzimmern zugänglich ist. Dachterrasse und Balkon sind südseitig ausgerichtet und damit für Sonnenliebhaber bestens geeignet. Der große Abstand zu den Gebäuden B und C und die etwas höhere Lage des Gebäudes D sorgen für Privatsphäre in den Außenbereichen, sowie für einen schönen Freiblick. Die perfekte Wohnung für eine Familie mit beispielsweise schon zwei größeren Kindern, welche den eigenen Balkon sowie das geräumige Badezimmer und eine zweite, separate Dusche wertschätzen werden. Das Highlight: Sie fahren mit dem Lift direkt in Ihre Wohnung!

**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 <250m

Apotheke <775m

Klinik <625m

Krankenhaus <2.550m

**Kinder & Schulen**

Schule <375m  
Kindergarten <525m  
Höhere Schule <8.225m  
Universität <8.625m

**Nahversorgung**

Supermarkt <775m  
Bäckerei <775m  
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <775m  
Geldautomat <775m  
Polizei <1.200m  
Post <1.075m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <950m  
Autobahnanschluss <4.475m  
Straßenbahn <950m  
Flughafen <5.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap