

**PROVISIONSFREI inkl. 2 TG Plätze - Wohnen in  
Verbundenheit - Raumhöhe bis 3,38m + eigener, privater  
Innenhof**



**Objektnummer: 306**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße 5
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	123,98 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,25 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	521.548,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Monika Ribarski**

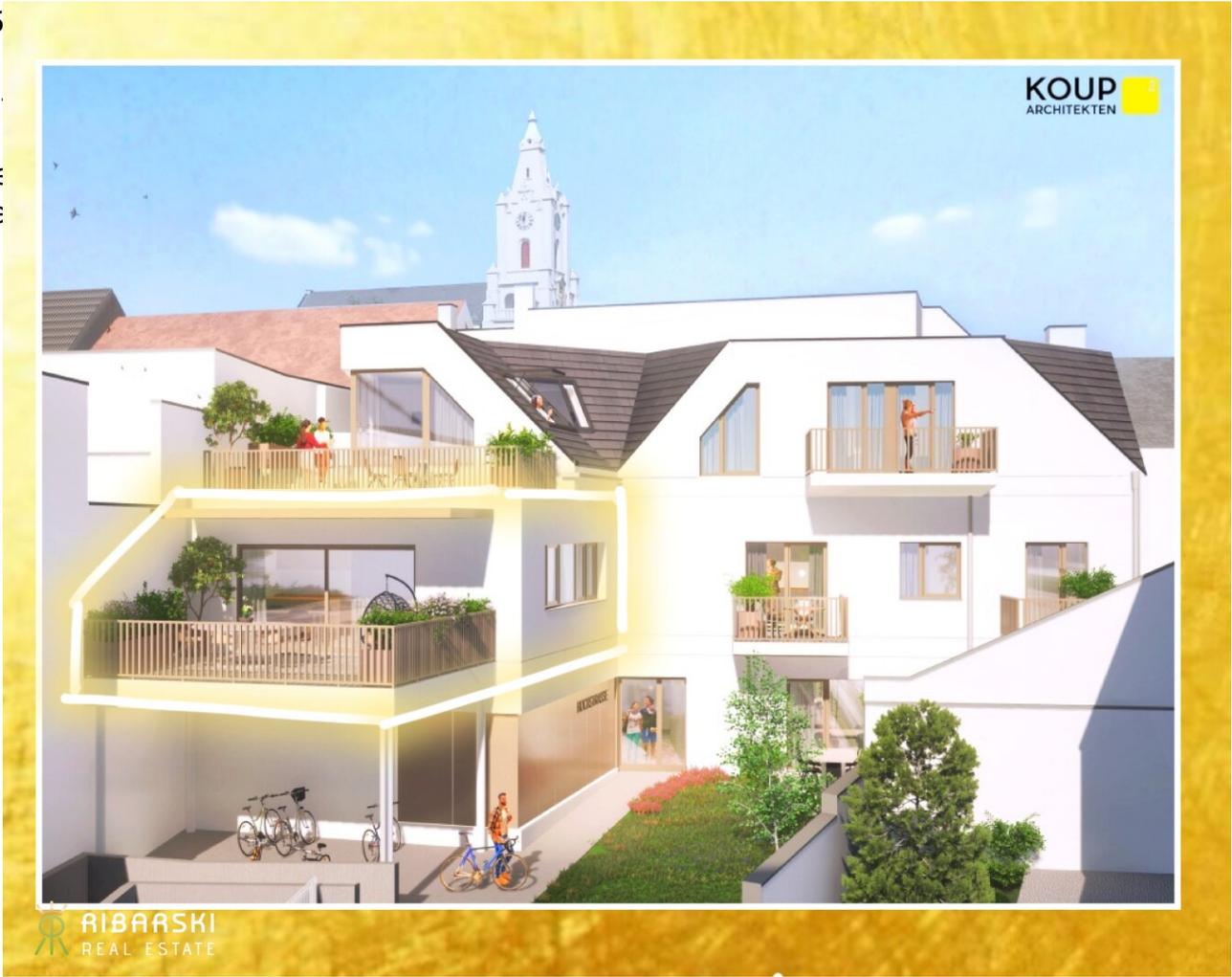
Ribarski Real Estate GmbH  
Mühlgasse 8

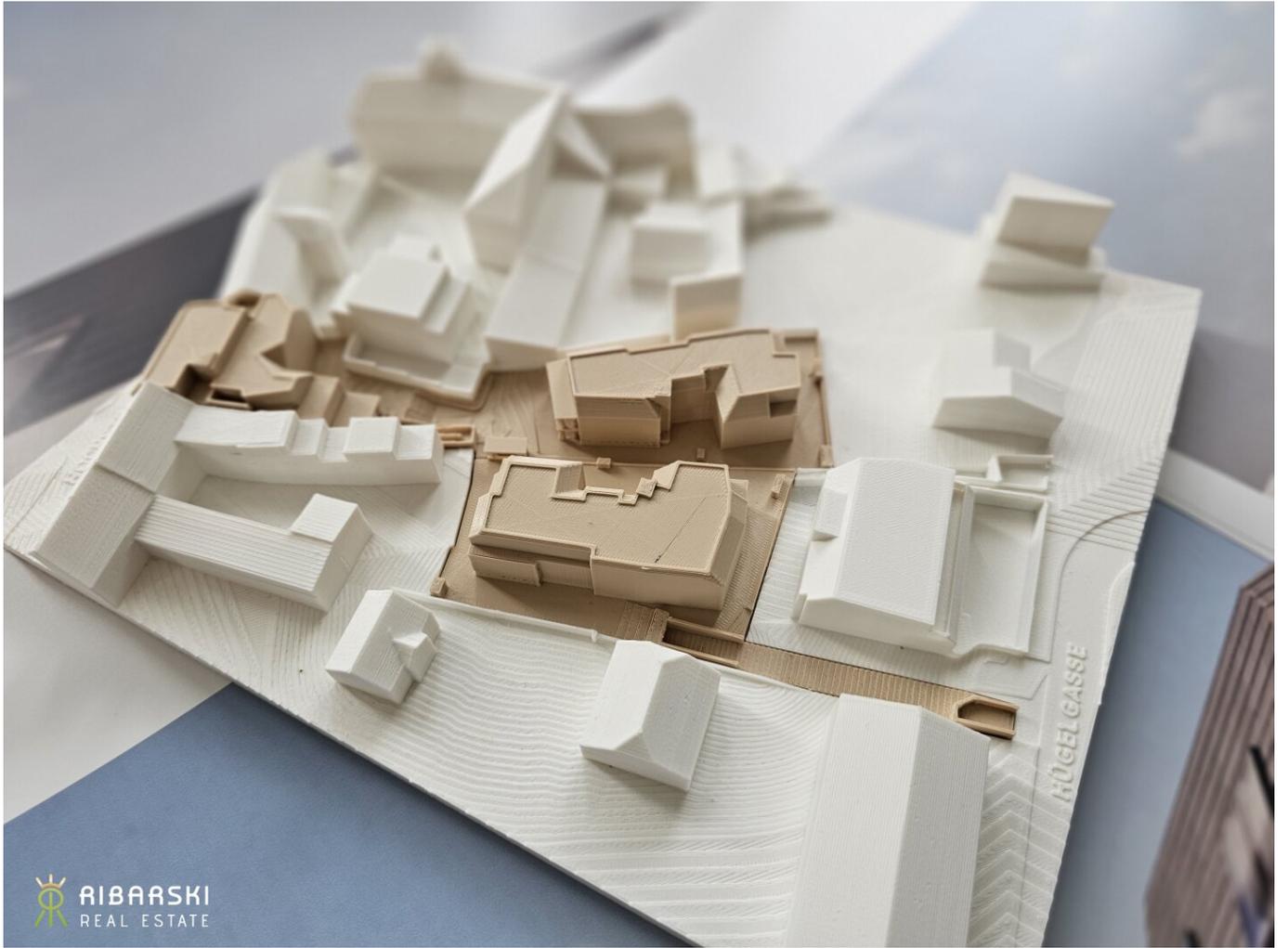
25

H

Ge

Ve






**RIBARSKI**  
 REAL ESTATE




 BAUTEILÜBERSICHTSPLAN



**Jetzt  
besichtigen**


**RIBARSKI**  
 REAL ESTATE



 AIBARSKI  
REAL ESTATE



 AIBARSKI  
REAL ESTATE



 AIBARSKI  
REAL ESTATE

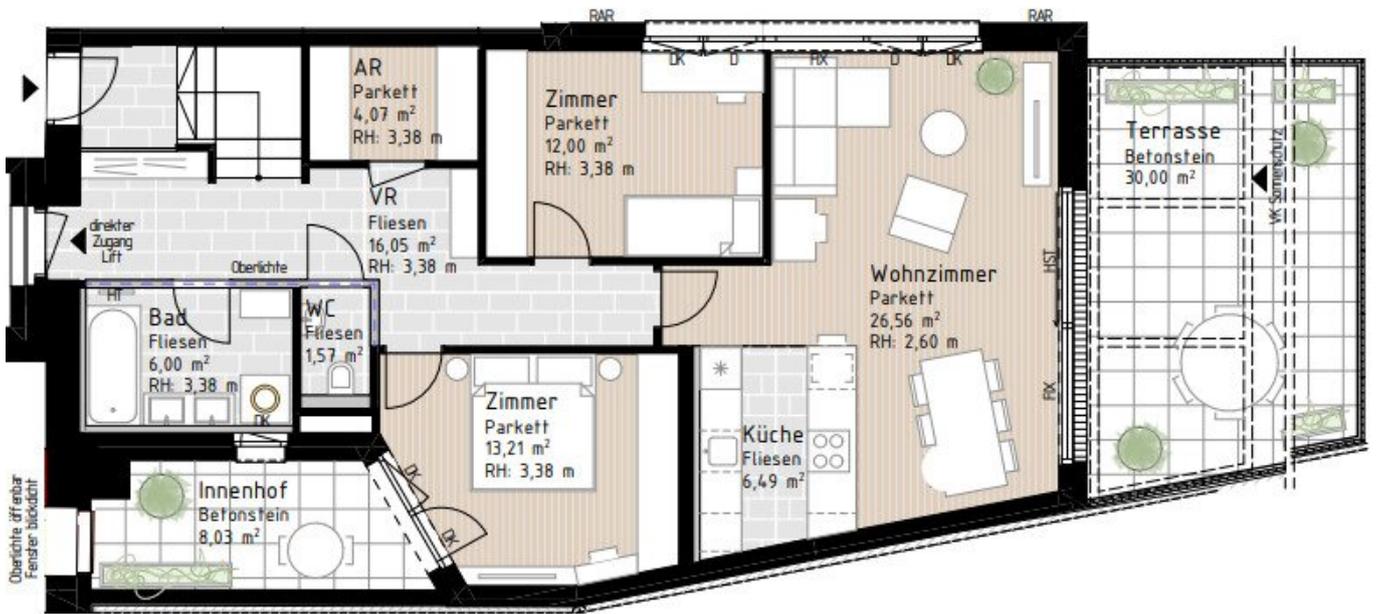
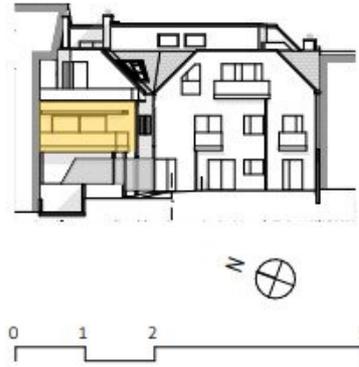


# WOHNUNGSPLÄNE

## TOP 04

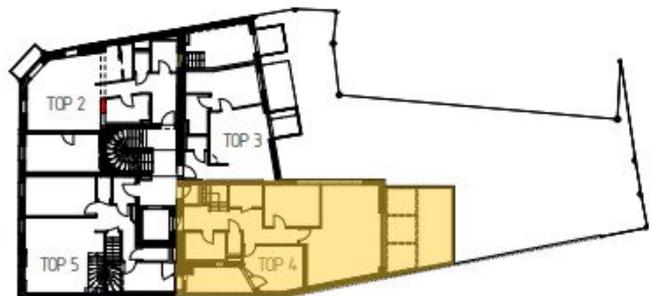
### 1. OBERGESCHOSS

VR	16,05 m <sup>2</sup>		
Bad	6,00 m <sup>2</sup>		
WC	1,57 m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	85,95 m <sup>2</sup>
AR	4,07 m <sup>2</sup>	Raumhöhe ca.	lt. Grundriss
Wohnzimmer	26,56 m <sup>2</sup>	Parteienkeller	3,25 m <sup>2</sup>
Küche	6,49 m <sup>2</sup>	Terrasse	30,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,00 m <sup>2</sup>	Innenhof	8,03 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,21 m <sup>2</sup>		



## LEGENDE

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



## ANSICHTEN

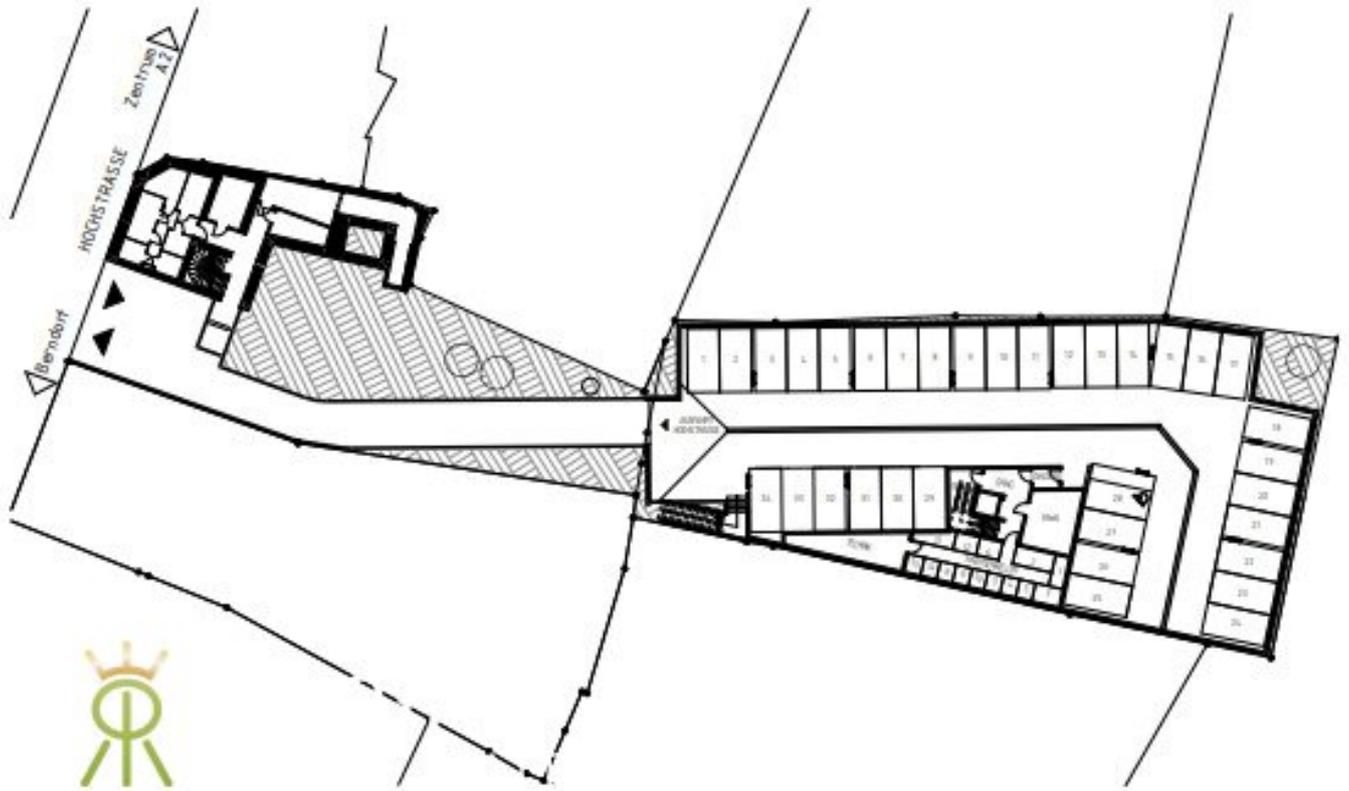
NORD  
Hochstraße

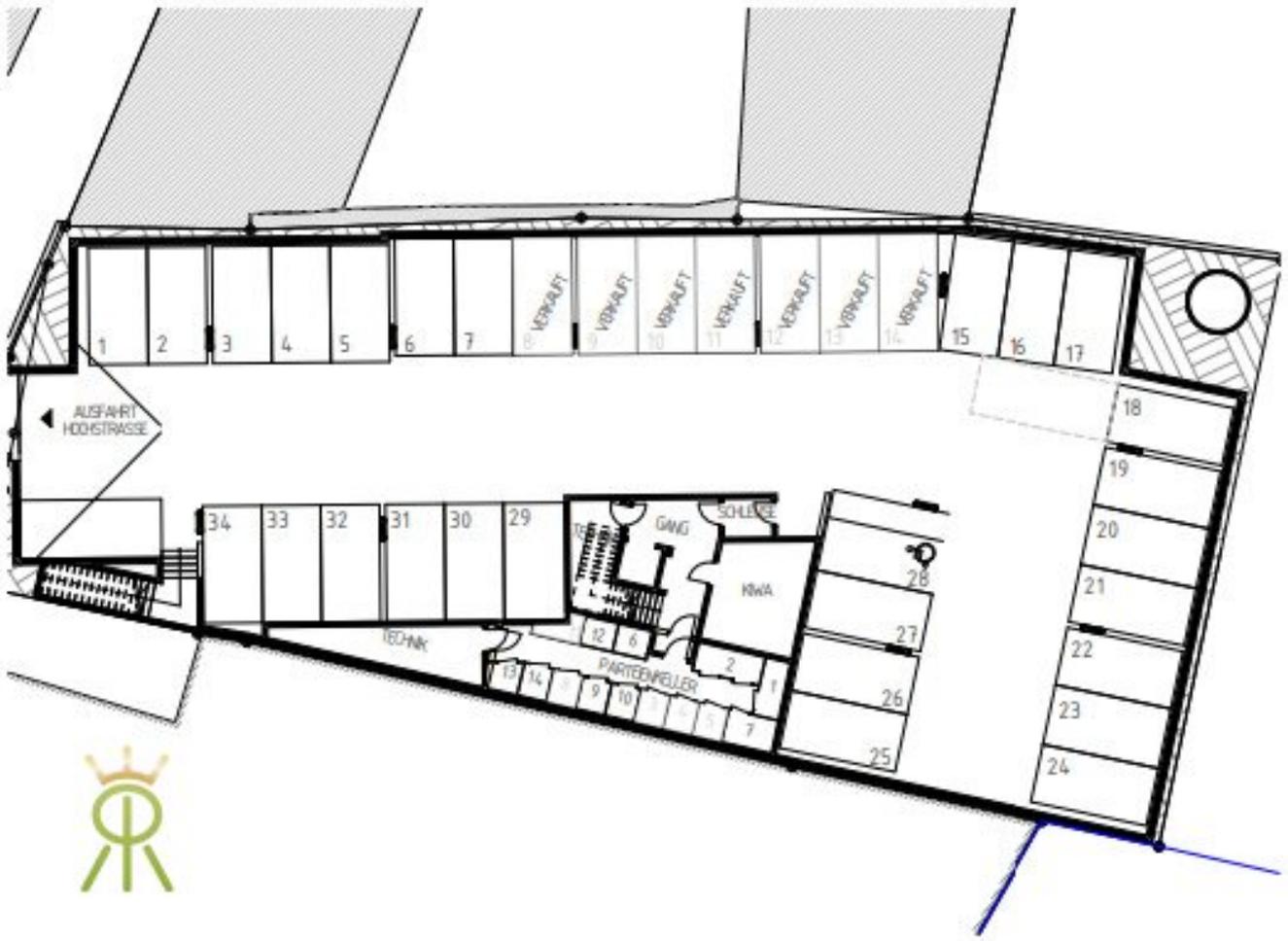


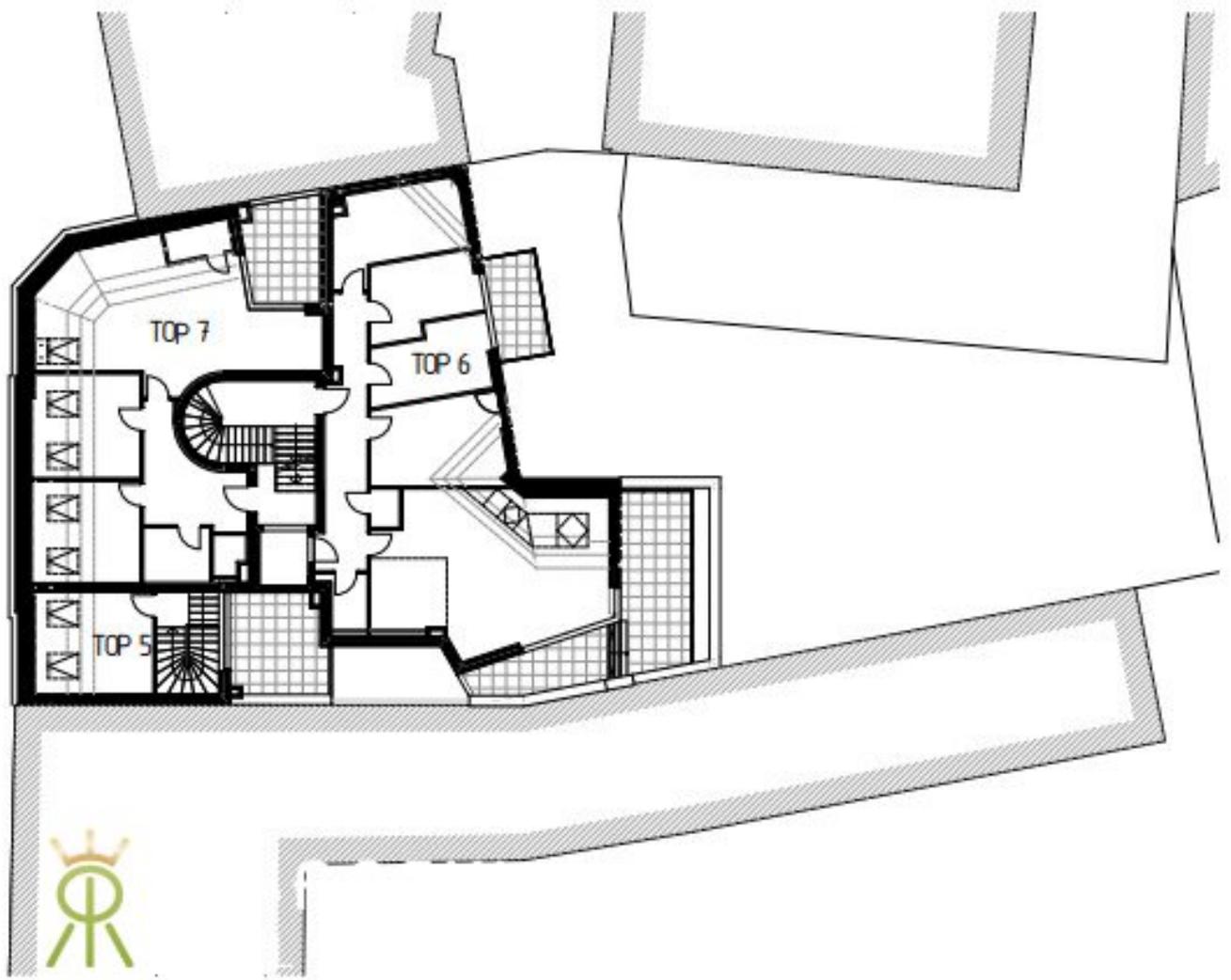
SÜD  
Gartenseite

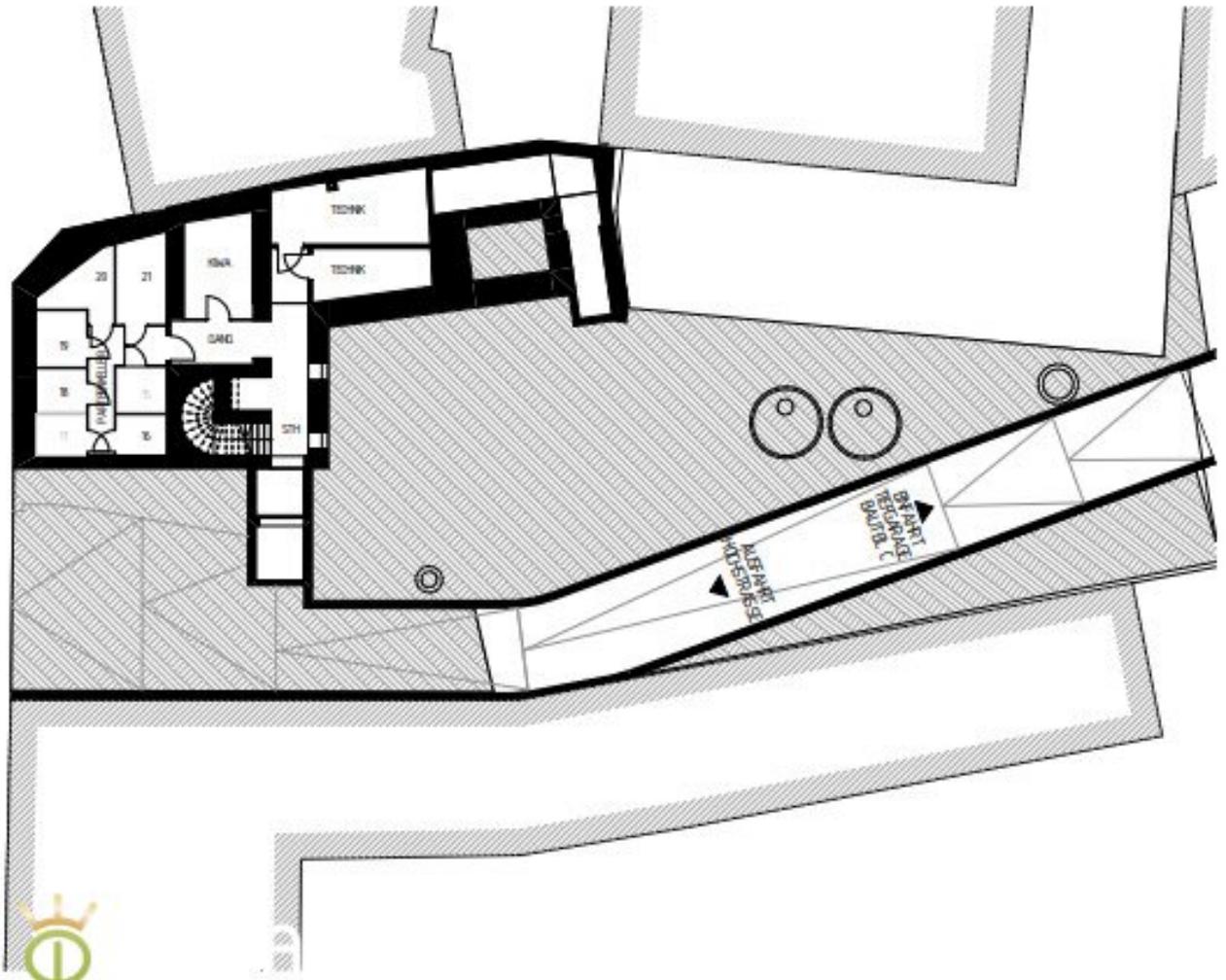


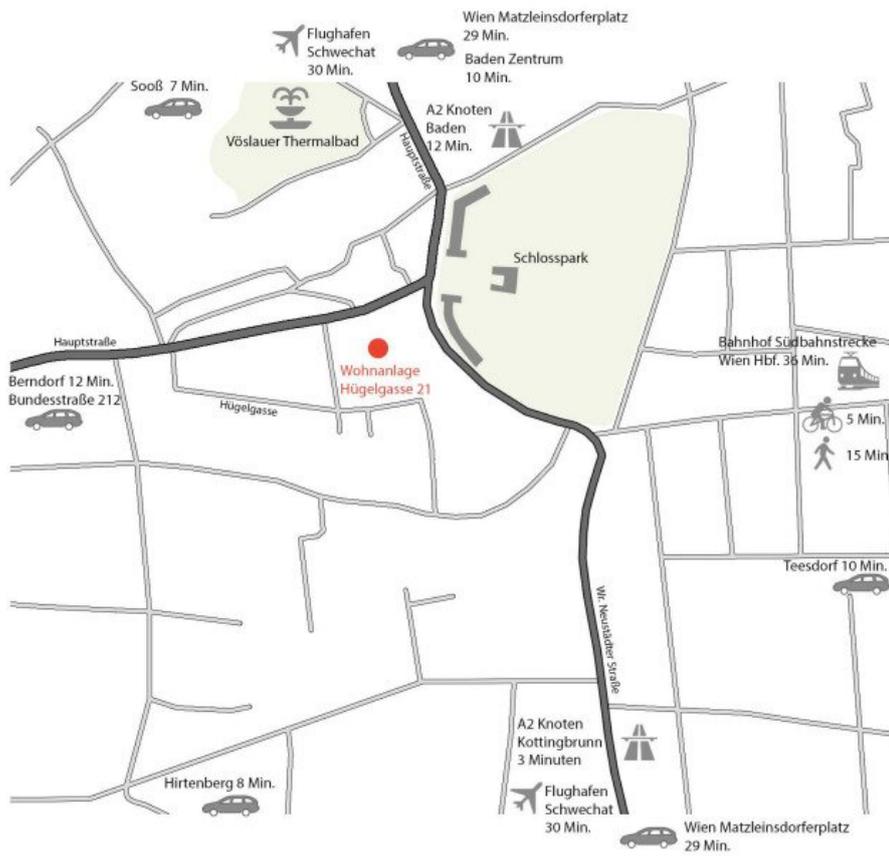
ESTABLISHMENT











## 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 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 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 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 D Top 4 besticht durch den Charme eines Altbaus in Kombination mit den Annehmlichkeiten eines Neubaus. Es handelt sich um eine außergewöhnliche Wohnung mit drei Zimmern, sehr großen Glasflächen, einer Raumhöhe von bis zu 3,38m, einer großen Terrasse, sowie einem eigenen, privaten Innenhof nur für Sie ganz alleine. Die perfekte Wohnung für alle die das Besondere lieben.

**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