

**BAD VÖSLAU - inkl. 1 TG Platz - Wohnen in Verbundenheit  
- großer Balkon in Richtung Nordost - C Top 9**



 **RIBARSKI**  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 383**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,05 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	81,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,75 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	399.145,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Monika Ribarski**

Ribarski Real Estate GmbH  
Mühlgasse 8

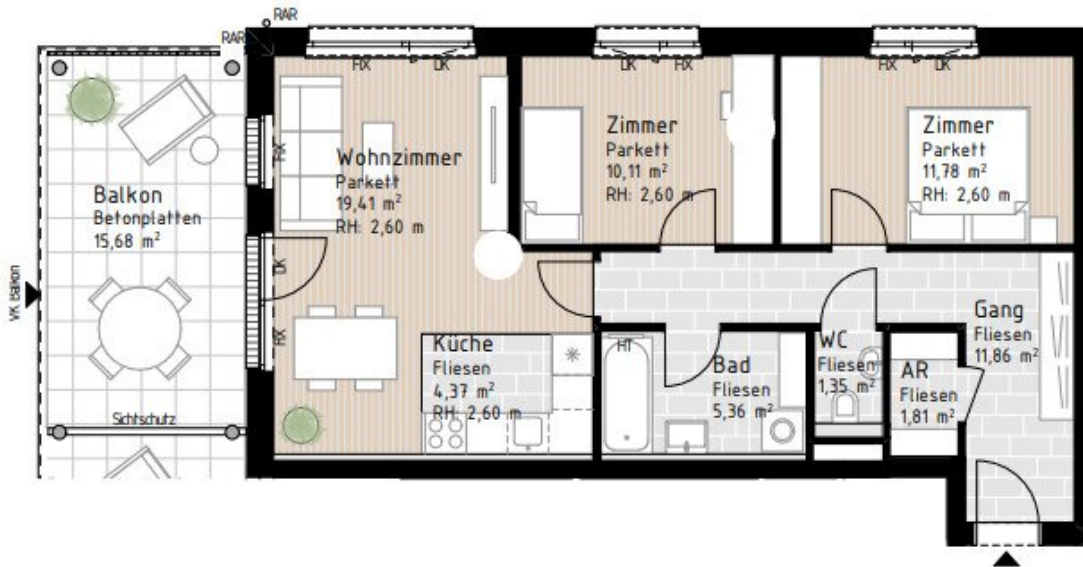
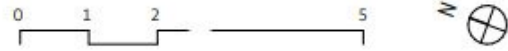




# WOHNUNGSPLÄNE

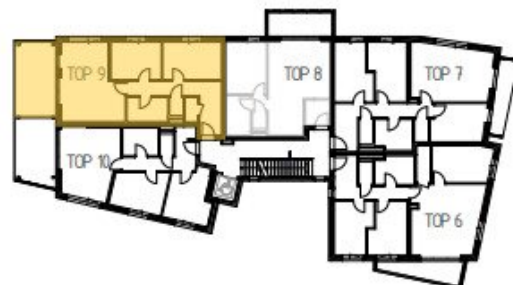
## TOP 09 1. OBERGESCHOSS

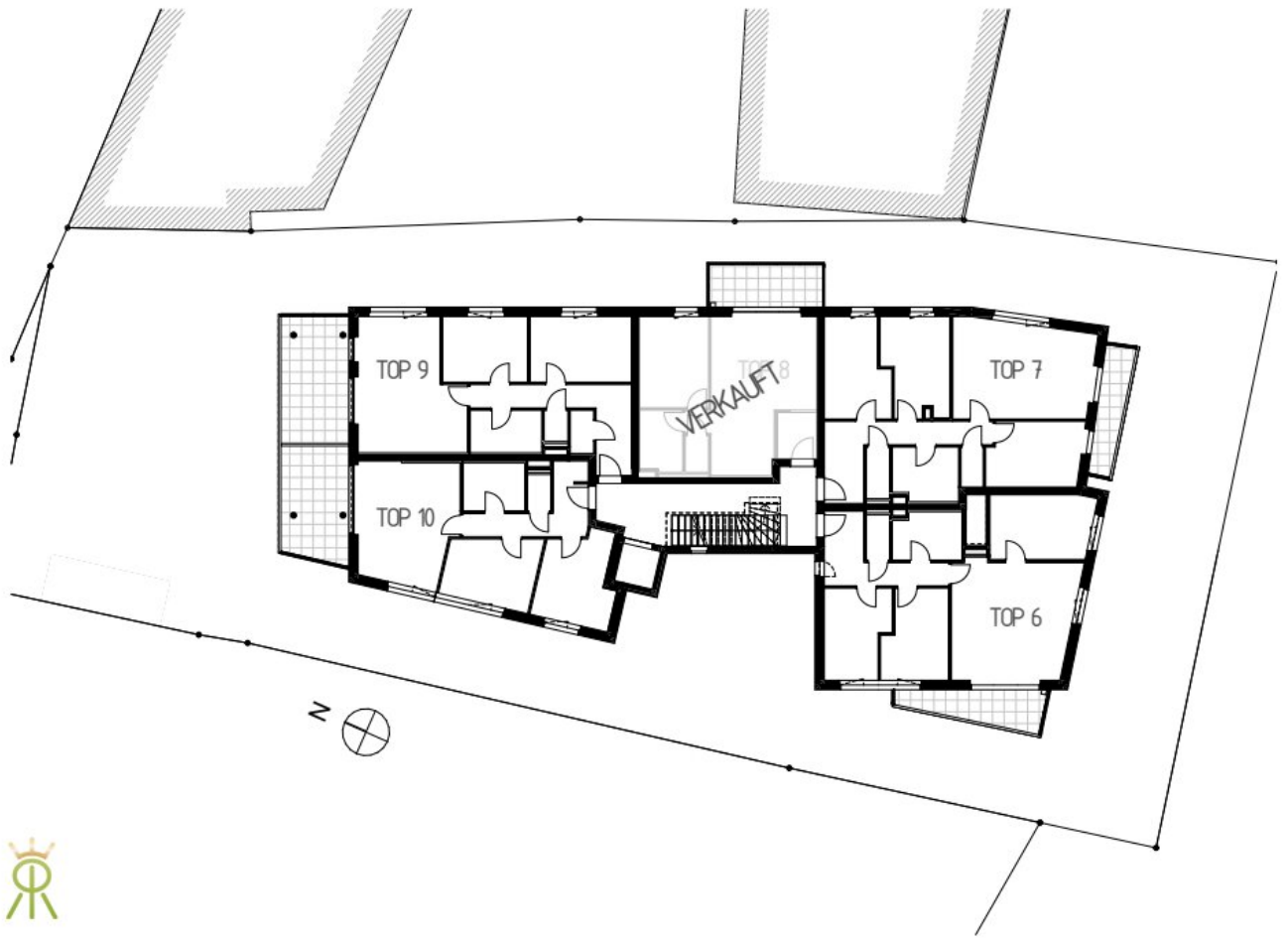
Gang	11,86 m <sup>2</sup>		
AR	1,81 m <sup>2</sup>		
Bad	5,36 m <sup>2</sup>		
WC	1,35 m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	66,05 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	19,41 m <sup>2</sup>	Raumhöhe ca.	2,60 m
Küche	4,37 m <sup>2</sup>		
Zimmer	10,11 m <sup>2</sup>	Parteienkeller	1,75 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,78 m <sup>2</sup>	Balkon	15,68 m <sup>2</sup>

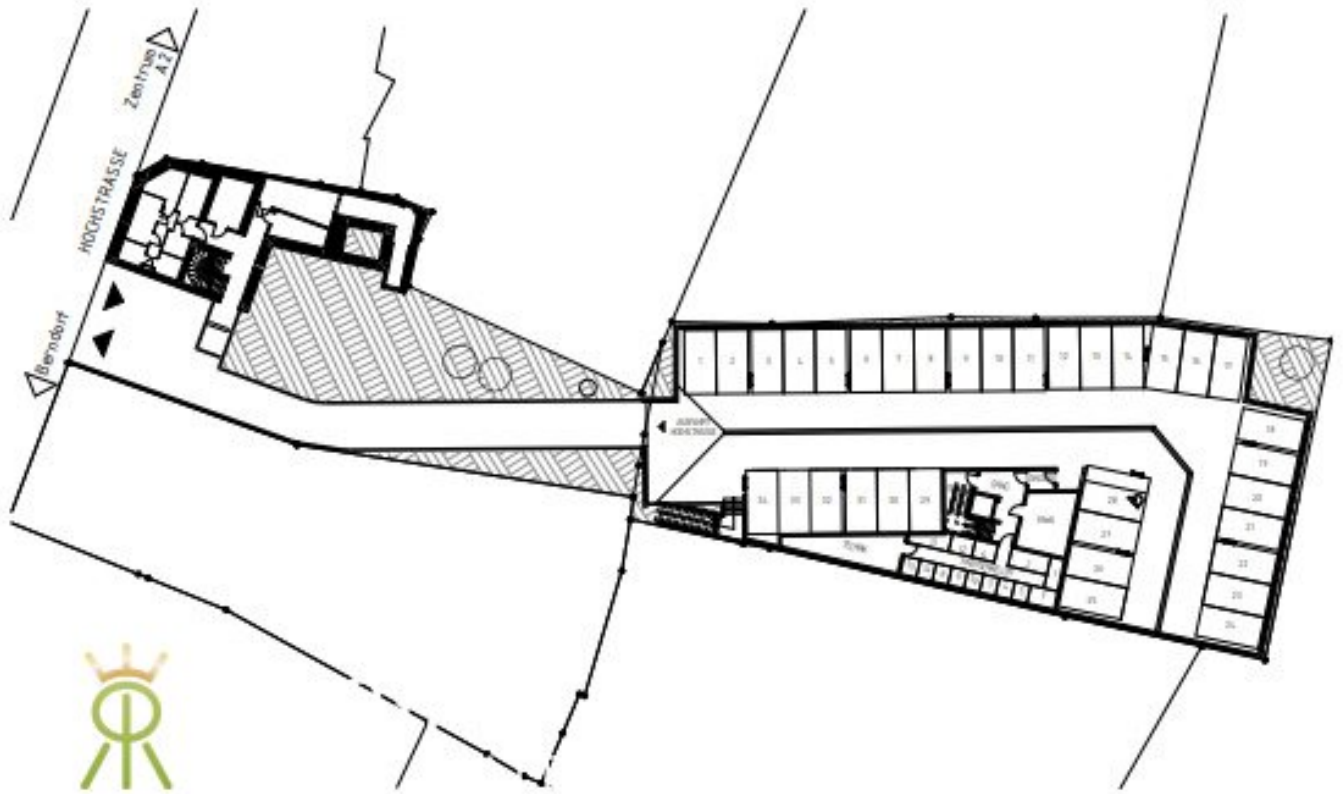


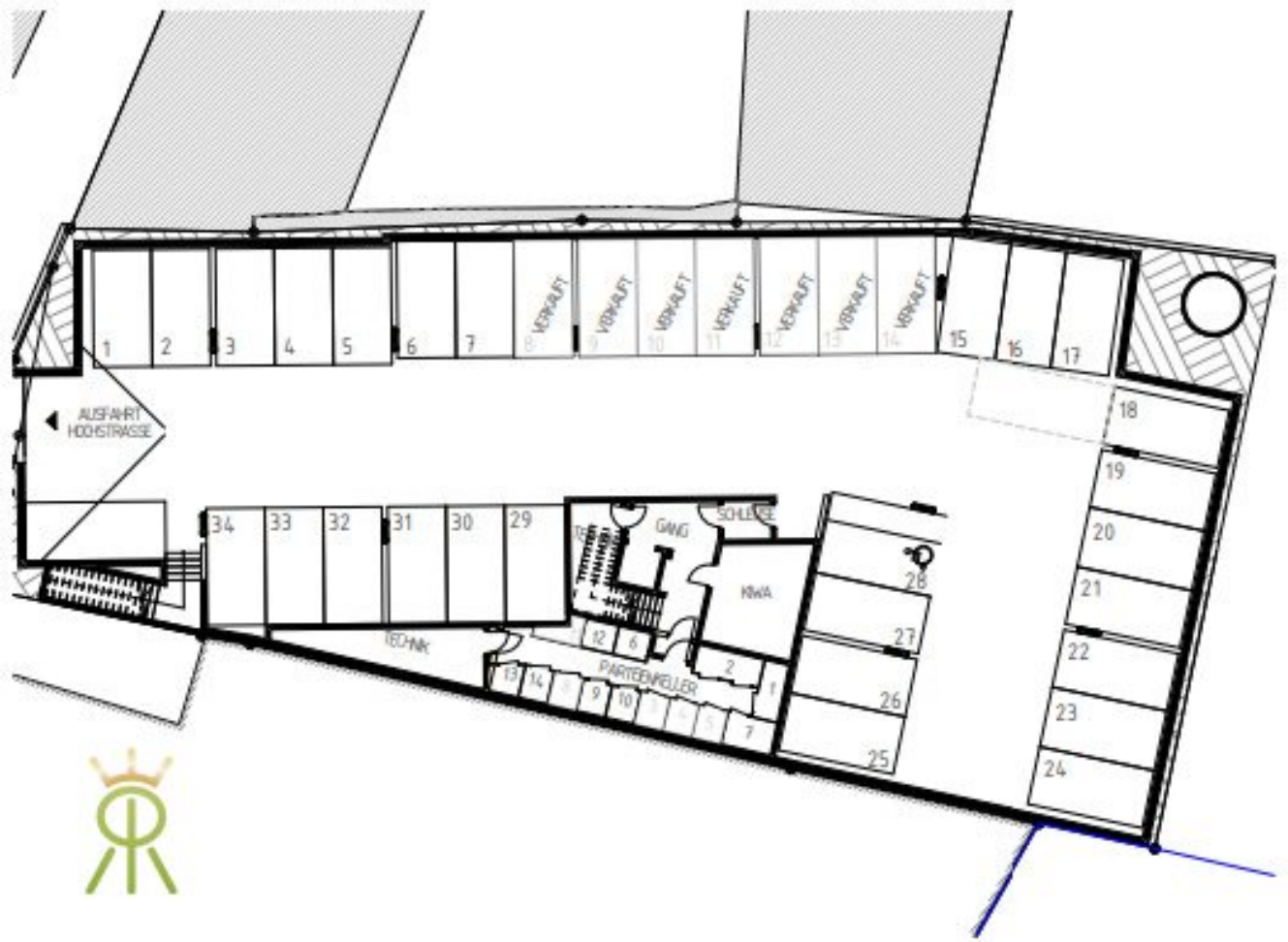
## LEGENDE

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehkippflügel
R-S-K	Regensinkkasten	D	Drehflügel
RH	Raumhöhe	L	Terrassentür
V	Vordrüse	L-K	Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
PK	Parteienkeller	( )	Platzbedarf Esstisch
D/F	Dachflächenfenster		











NORD



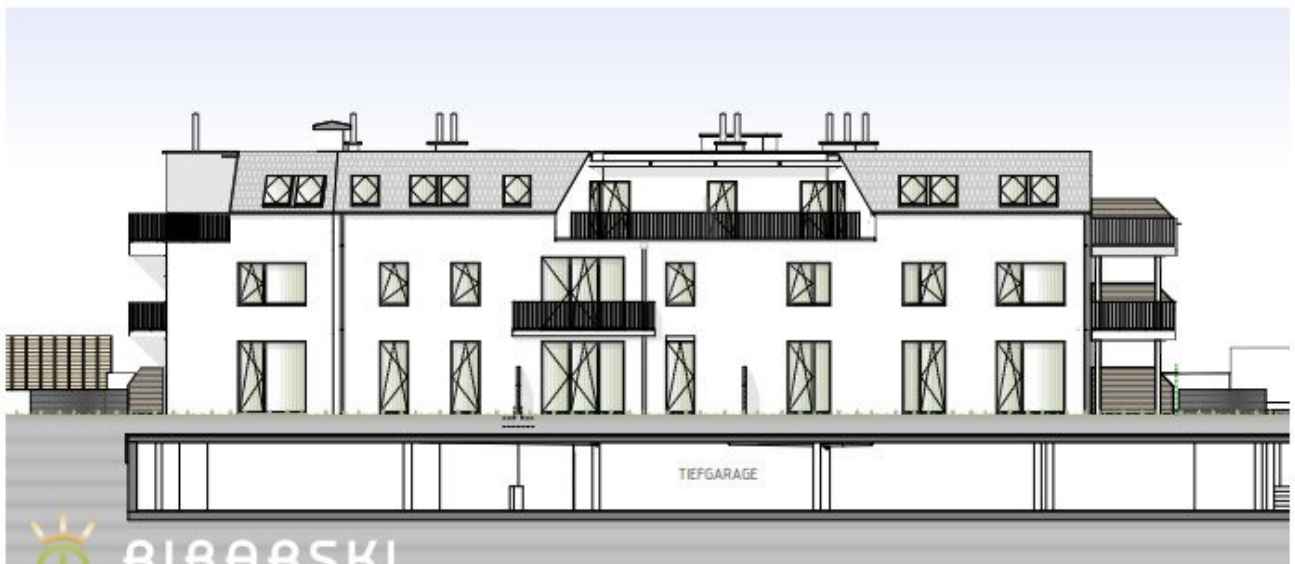
SÜD



WEST



OST



BIRARSKI



## Objektbeschreibung

**Die angebotene Wohnung befindet sich in Bad Vöslau und wird zwecks besserer Sichtbarkeit auch in Baden inseriert. Wir danken für Ihr Verständnis.**

**Herzlich willkommen bei einem niveauvollen Projekt im Herzen von Bad Vöslau, welches zwischen Hochstraße und Hügelgasse 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 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 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 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 4 – 3 Zi. | 86,39 m<sup>2</sup> | Terrasse | 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 9 bietet Ihnen einen praktikablen Grundriss mit 3 Zimmern, einem Badezimmer in angenehmer Größe, separates WC und einen Abstellraum. Die nord-ostseitige Ausrichtung wird für ein verträgliches Raumklima auch im Hochsommer sorgen. Auf dem sehr großen Balkon, können Sie nicht nur Kaffee trinken, sondern auch Abendessen mit Gästen wird für alle eine Freude sein.

**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