

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



**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 <sup>2</sup>
Nutzfläche:	85,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	14,11 m <sup>2</sup>
Keller:	1,61 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	387.532,00 €
Provisionsangabe:	

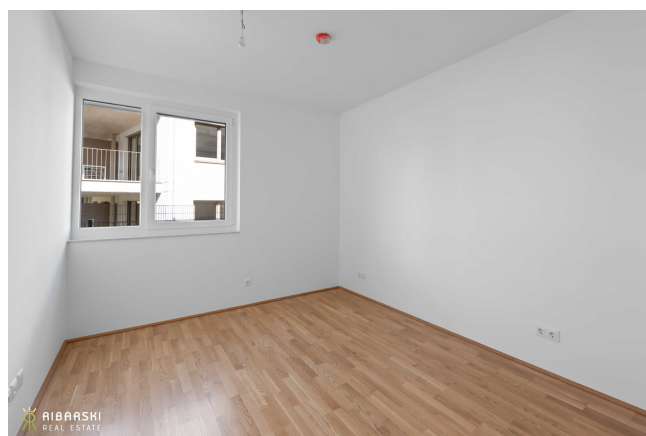
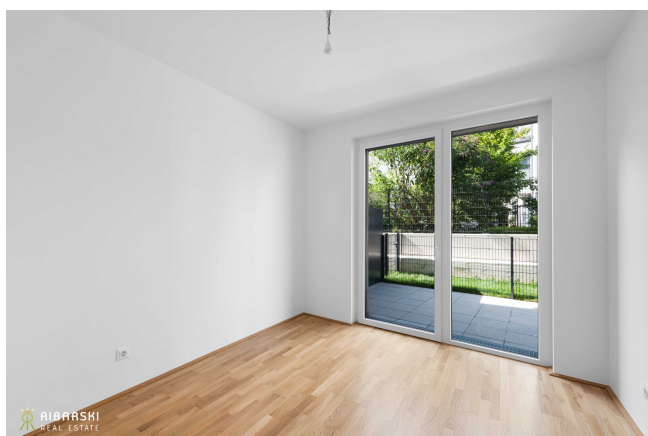
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Monika Ribarski**

Ribarski Real Estate GmbH

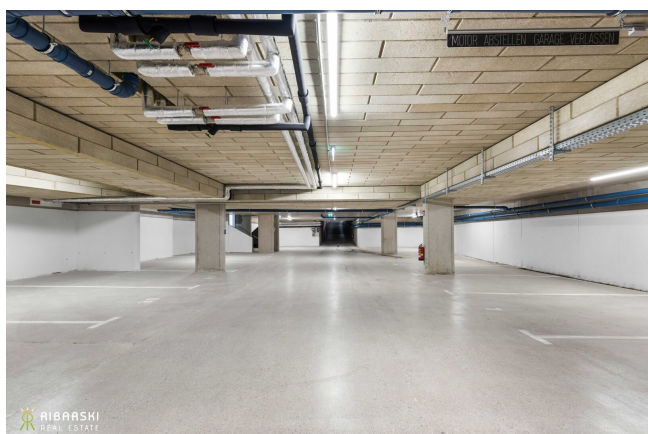
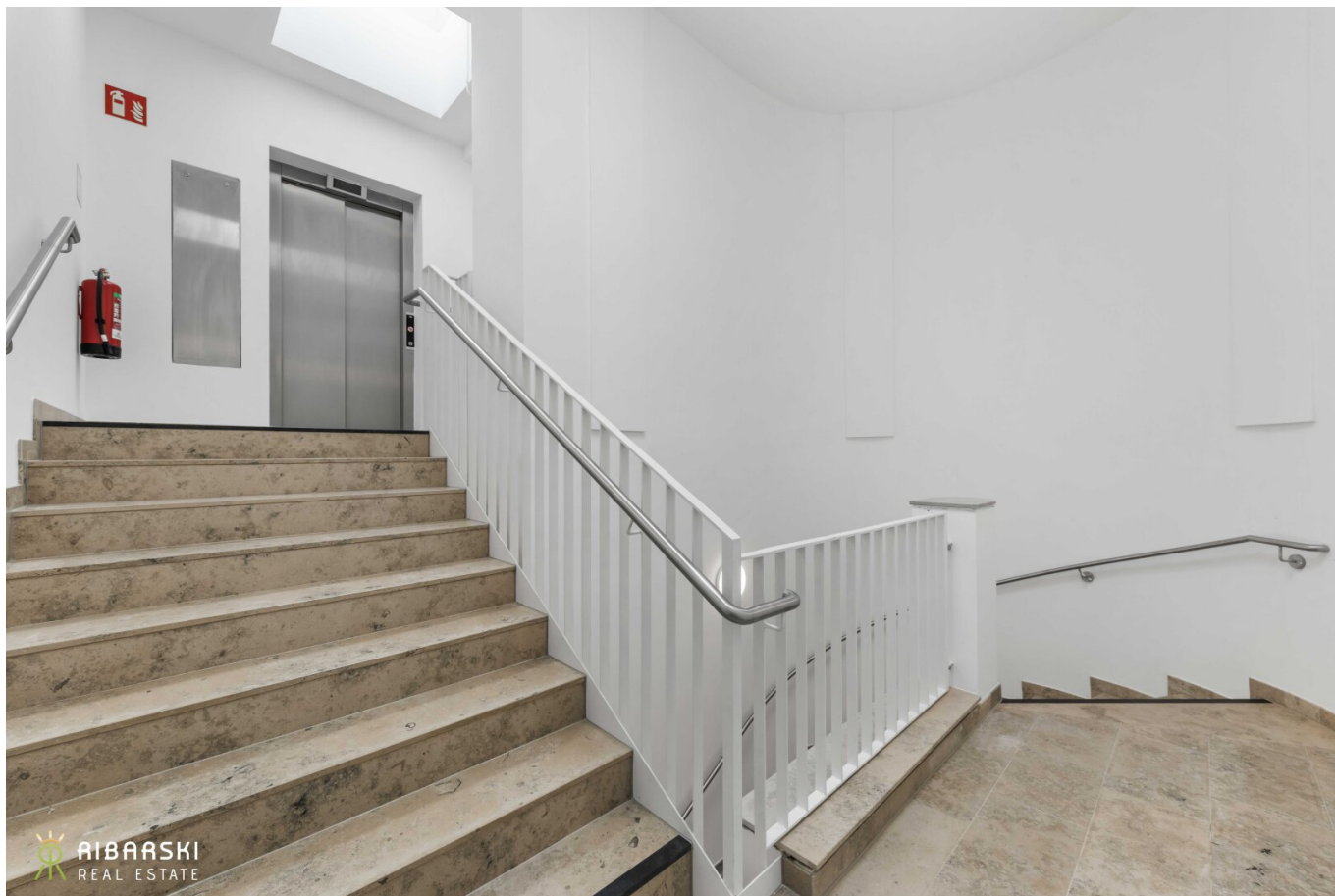










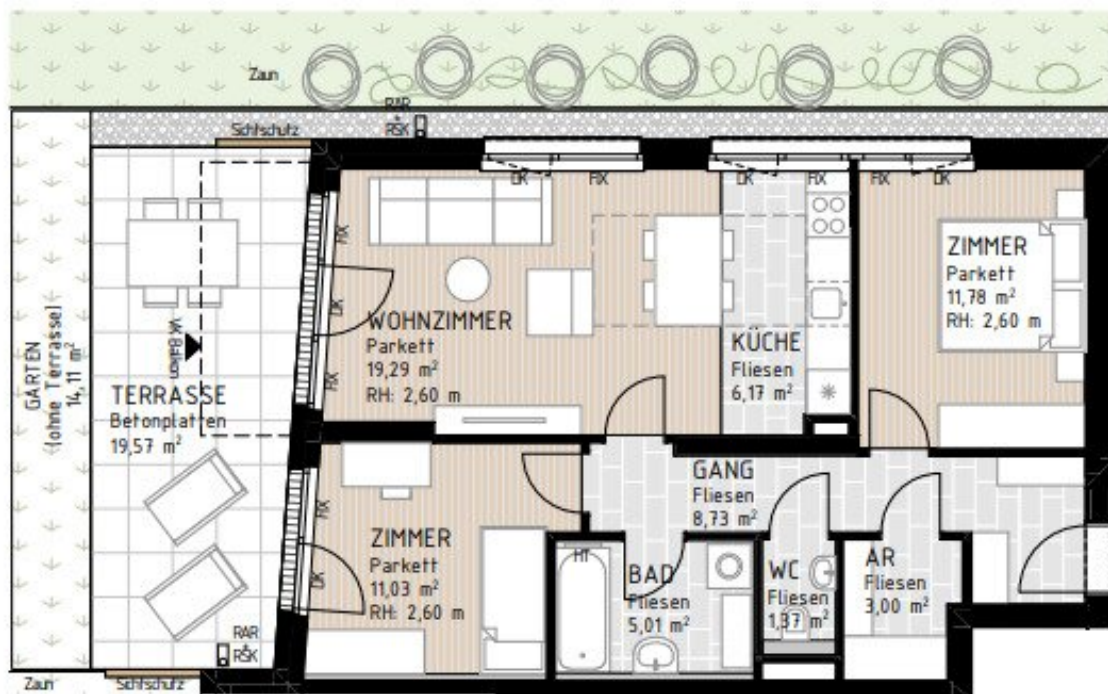




## WOHNUNGSPLÄNE

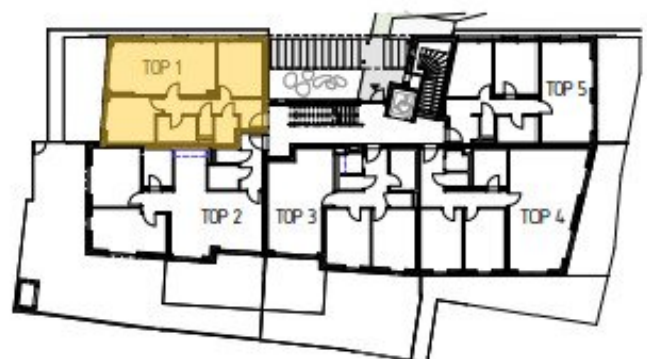
### TOP 01 ERDGESCHOSS

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



### LEGENDE

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehkipplügel
RSK	Regensinkkasten	D	Drehflügel
RH	Raumhöhe ca.	DK	Terrassentür
VK	Vorderkante	DK	Fenster: Dreh-Kipp oder Dreh
PK	Parteienkeller	DK	z.B. darf Esstisch
DFF	Dachflächenfenster		











NORD



SÜD



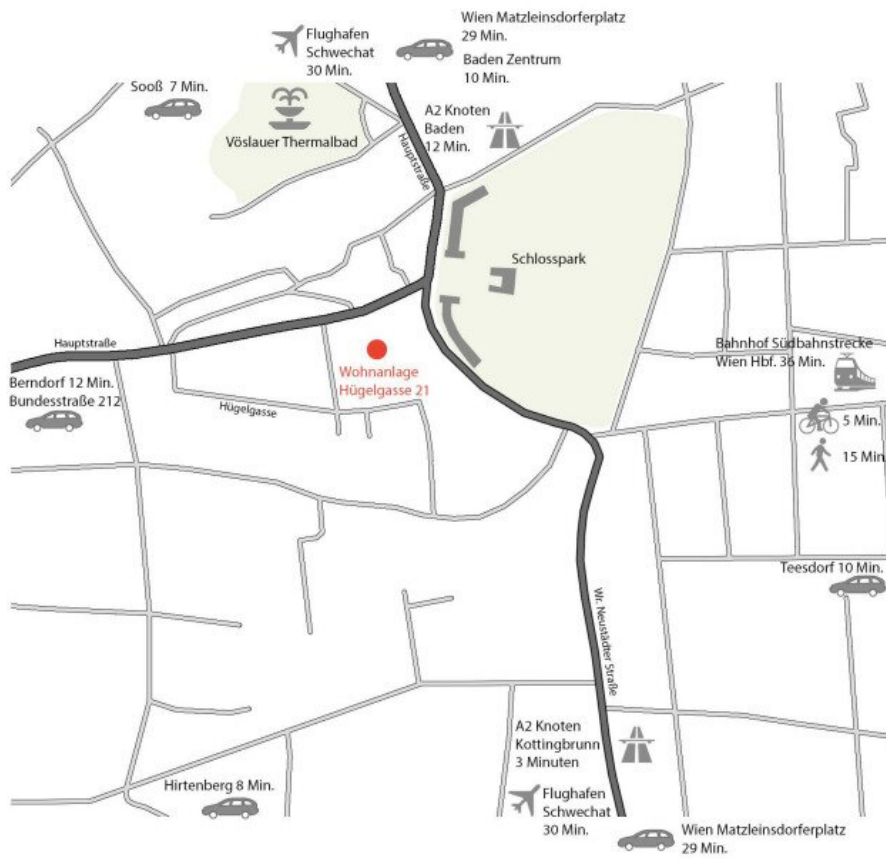
WEST



OST







## Objektbeschreibung

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

**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 Hügelfgasse. 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 Hügelfgasse 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: Wurden im Sommer 2025 fertiggestellt. Die Wohnhausanlage ist teilweise schon bewohnt und wird mit jedem Tag lebendiger.

### **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 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:**

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](#)

[neu am Markt | Top 13 | 67,48m<sup>2</sup> | Balkon | DG](#)

Gebäude C:

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

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

[neu am Markt | Top 8 | 47,88m<sup>2</sup> | Balkon | 1. OG](#)

Gebäude D:

[Top 5 – 3 Zi. | 92,41 m² | Terrasse | 1.OG + 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. 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? >>> Folgen Sie mir auf [Facebook](#) oder [Linkedin](#).

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <300m

Klinik <4.650m

Krankenhaus <5.100m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <350m

Schule <600m

### **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