

PROVISIONSFREI - Wohnen in Verbundenheit - große sonnige Süd-Ost Terrasse



Objektnummer: 316

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hügelgasse 21
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,19 m ²
Nutzfläche:	76,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	360.416,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

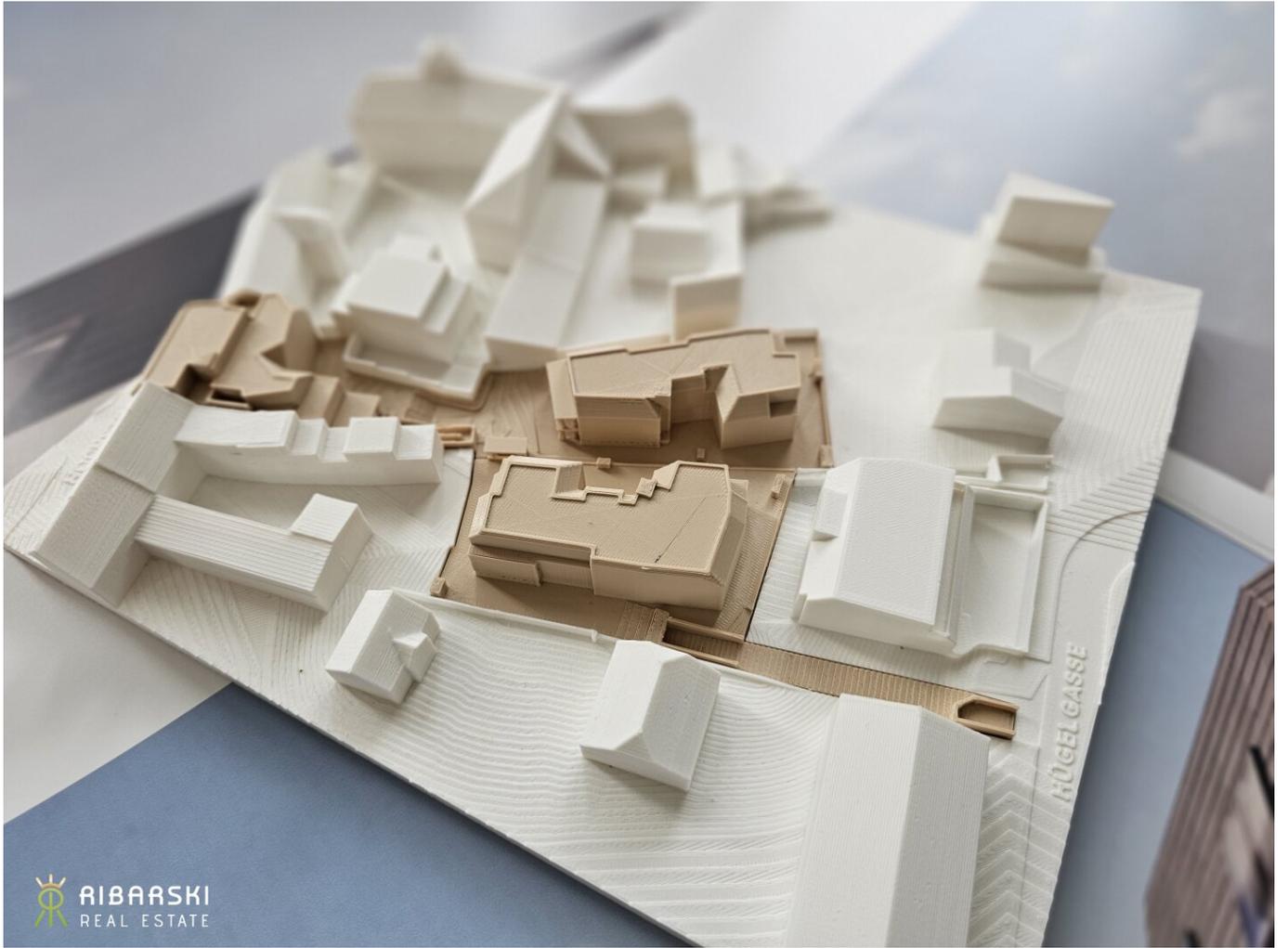
Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Monika Ribarski

Ribarski Real Estate GmbH
Mühlgasse 8





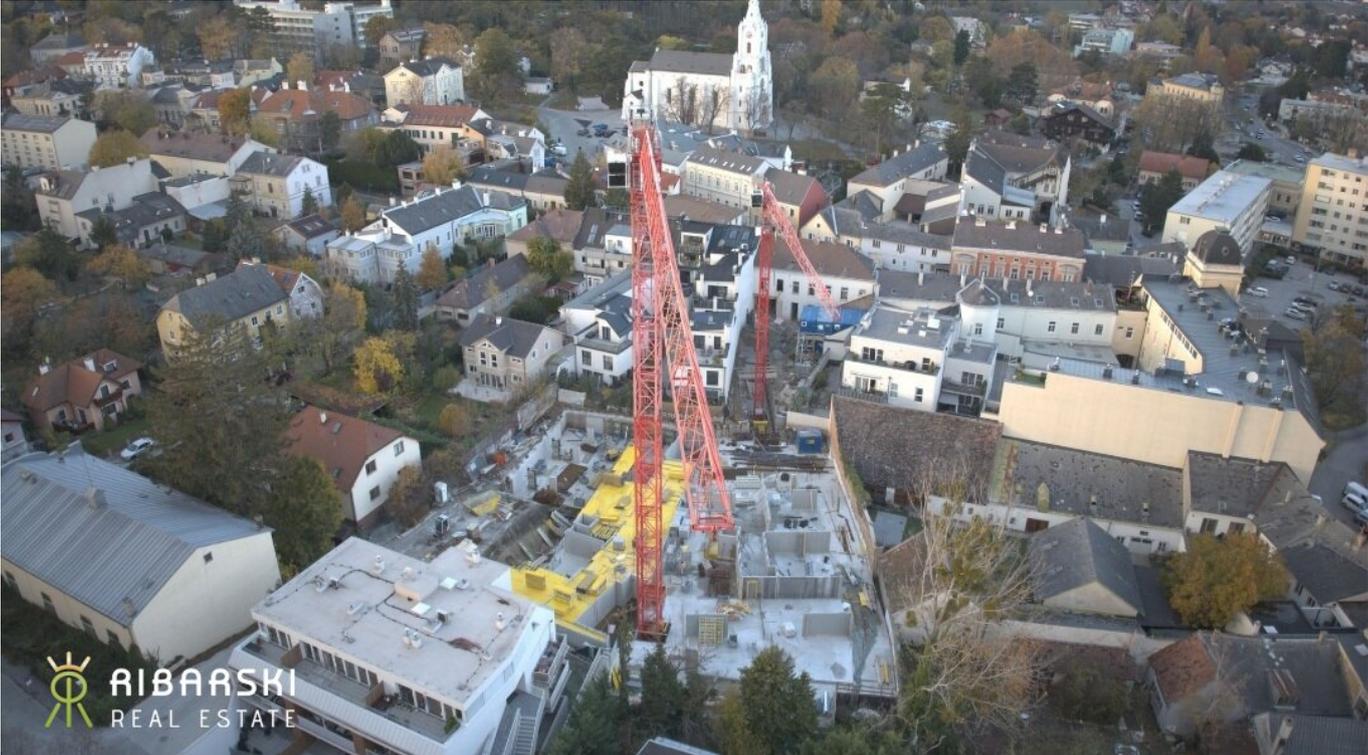

RIBARSKI
 REAL ESTATE




RIBARSKI
 REAL ESTATE



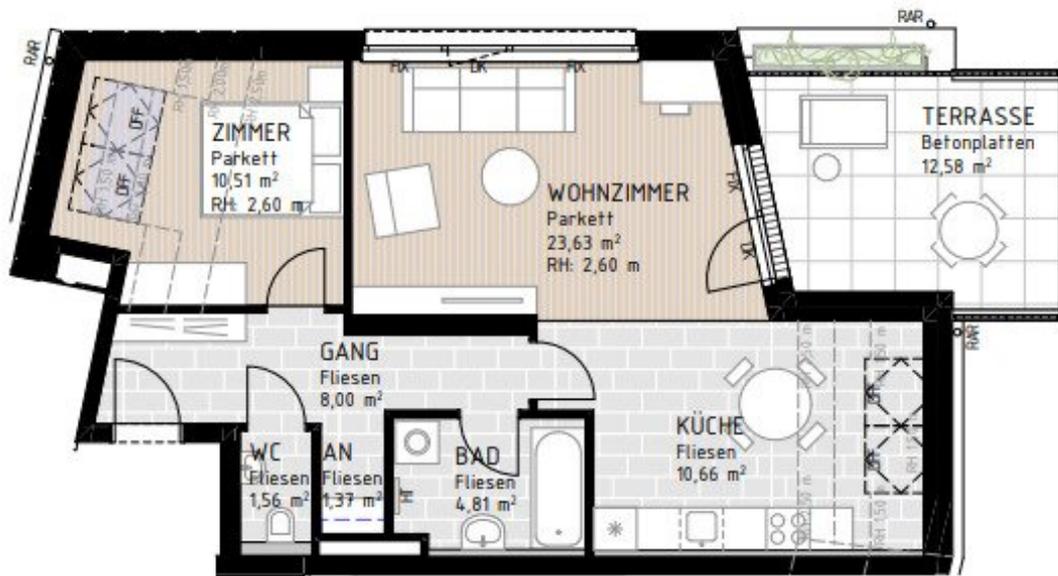

RIBARSKI
 REAL ESTATE



WOHNUNGSPLÄNE

TOP 15 DACHGESCHOSS

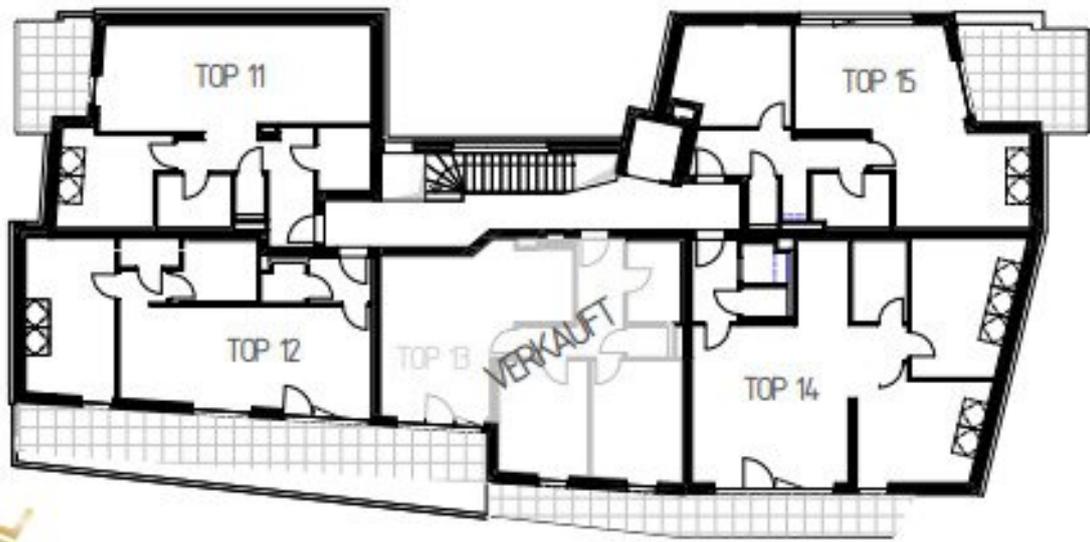
Gang	8,00 m ²	Wohnnutzfläche	60,54 m ²
WC	1,56 m ²	Nutzfläche RH<1,5m	3,65 m ²
Bad	4,81 m ²	Raumhöhe ca.	2,60 m
AN	1,37 m ²	Parteienkeller	2,76 m ²
Wohnzimmer	23,63 m ²	Balkon	12,58 m ²
Küche	10,66 m ²		
Zimmer	10,51 m ²		



LEGENDE

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fibverglasung
RAR	Reparabfallrohr	DK	Drehkippflügel
RSK	Regensinleiste	D	Dreiflügel
RH	Raumhöhe ca.	SS	Schiebestür
VK	Vorderkante	PK	Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
PK	Parteienkeller	PK	Platzbedarf Esstisch
DFF	Dachflächenfenster		





NORD



SÜD



RIBARSKI



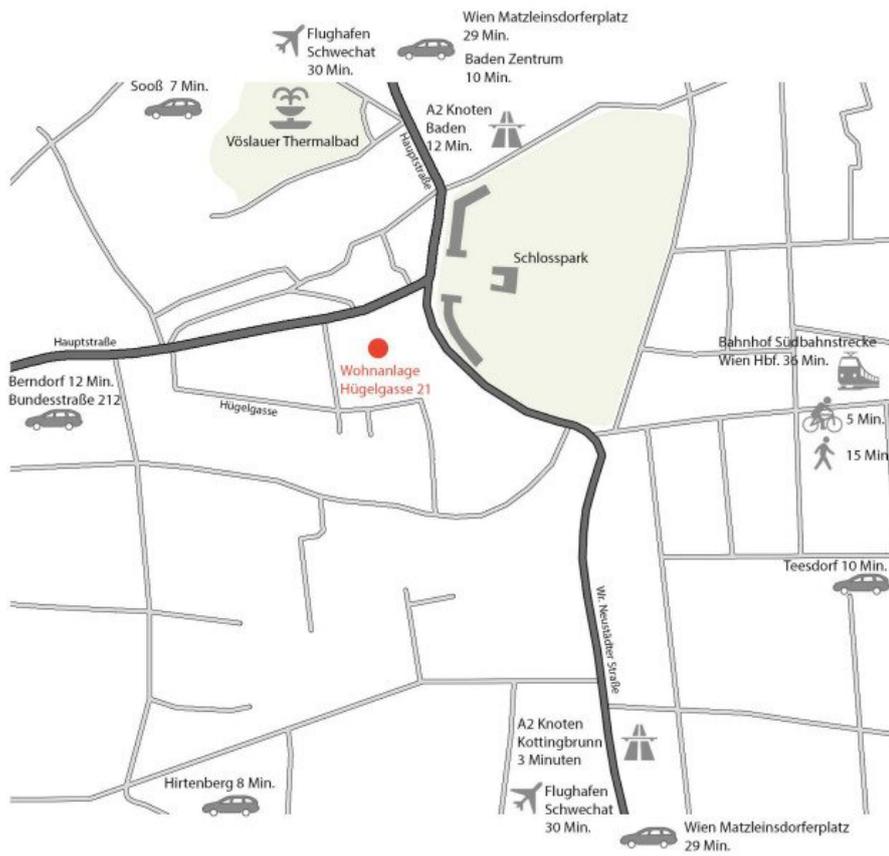
WEST



OST







Objektbeschreibung

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 noch nicht begehbar. Bei einem Termin vor Ort werden wir gemeinsam Ihr räumliches Vorstellungsvermögen testen.

Der Zeithorizont:

Die Fertigstellung ist mit Q1/2025 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.

Ein Tiefgaragenplatz kann für EUR 25.000,- erworben werden.

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](#)

[Top 15 – 2 Zi. | 64,36 m² | Terrasse | 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 15 verfügt über ein Schlafzimmer und ein Wohn- Esszimmer mit angrenzender, geräumiger Küche. Der gut geschnittene Grundriss bietet Ihnen einen Abstellraum, ein separates WC und eine überaus großzügige und sonnige Süd-Ost Terrasse.

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