

**PROVISIONSFREI inkl. 2 TG Plätze - Wohnen in
Verbundenheit - außergewöhnliche Wohnung mit zwei
Balkonen und sehr viel Charme!**



Objektnummer: 323

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,74 m ²
Nutzfläche:	88,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	469.088,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

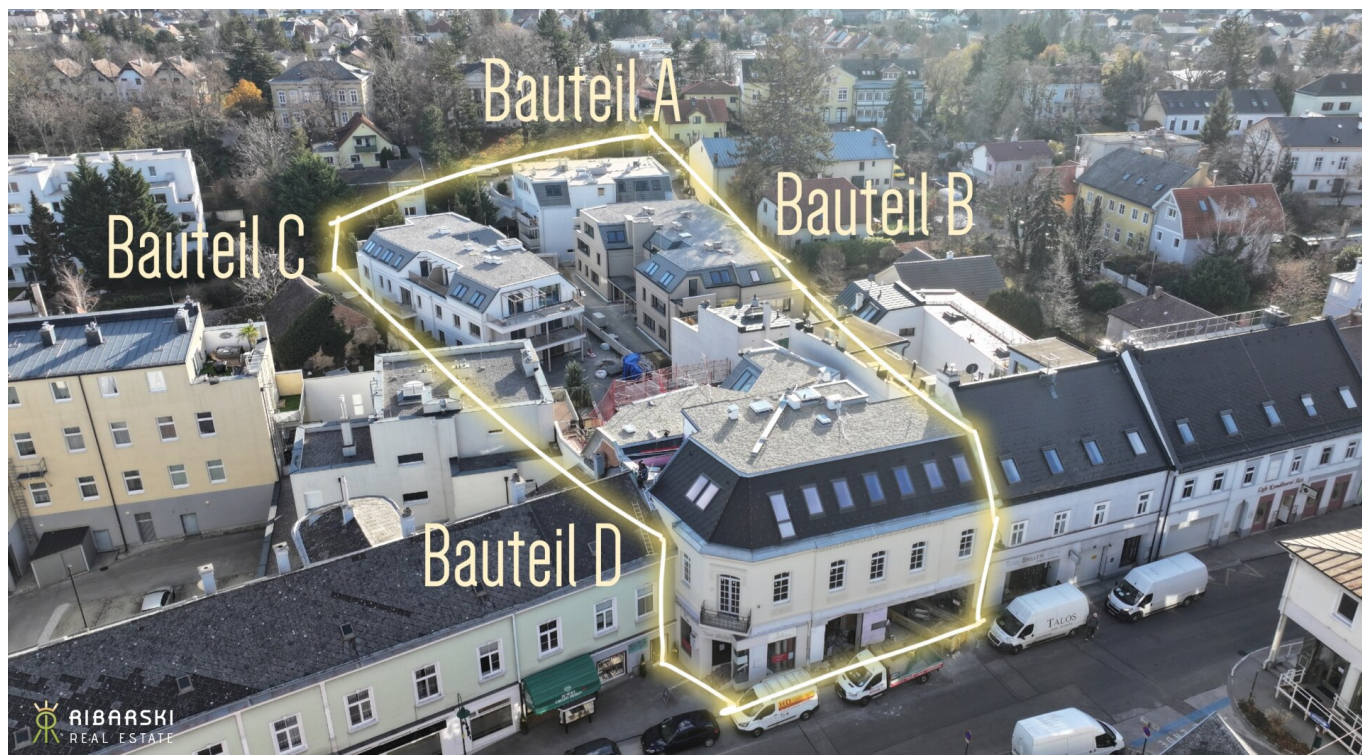
Ihr Ansprechpartner

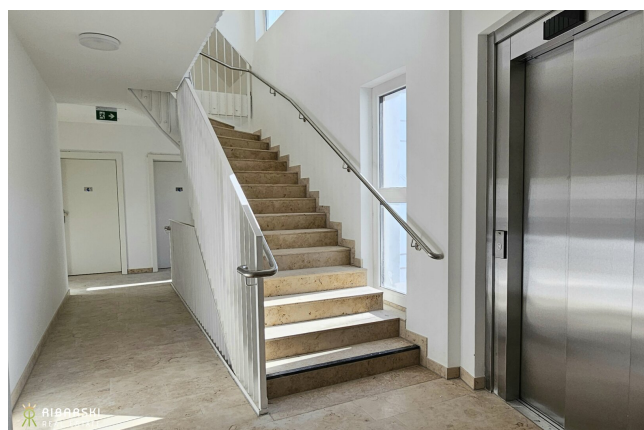


Mag. (FH) Monika Ribarski

Ribarski Real Estate GmbH
Mühlgasse 8





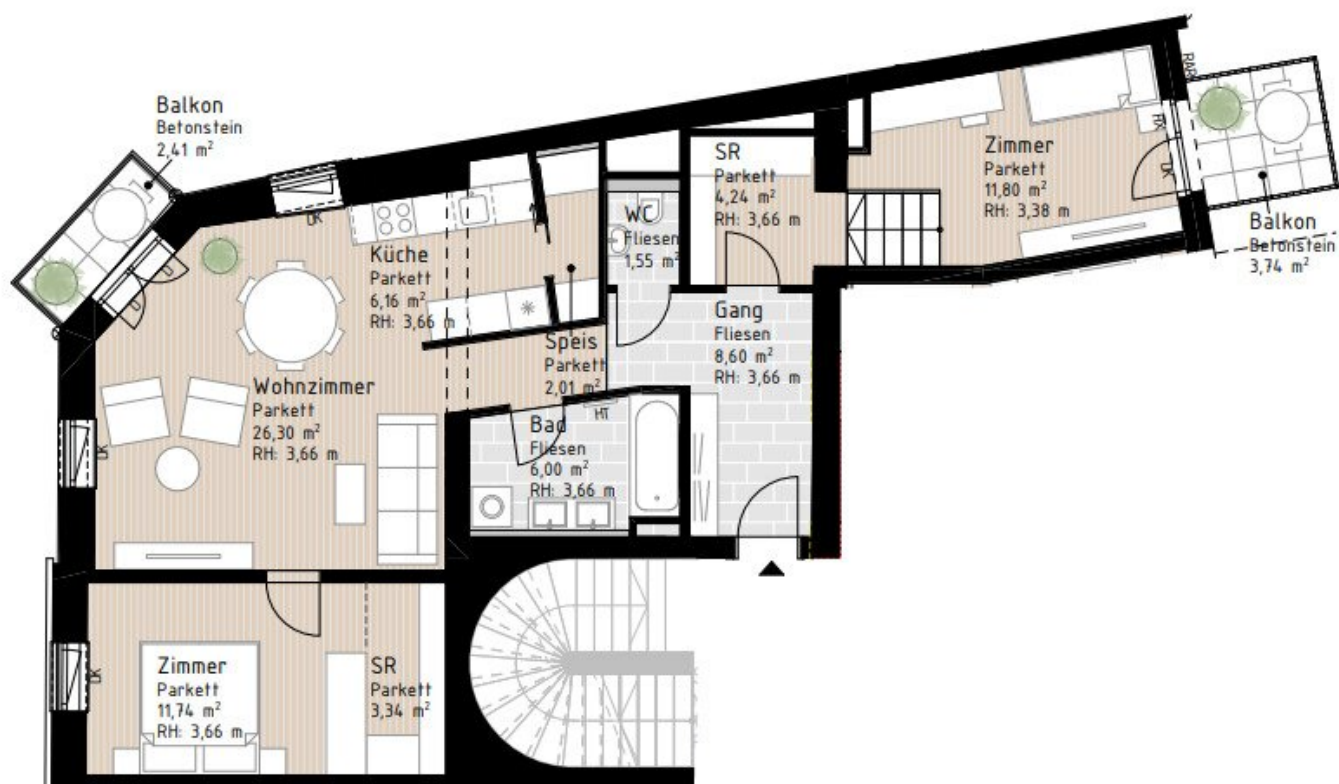




TOP 02 1. OBERGESCHOSS

Gang	8,60 m ²
WC	1,55 m ²
Bad	6,00 m ²
SR	3,34 m ²
SR	4,24 m ²
Wohnzimmer	26,30 m ²
Küche	6,16 m ²
Speis	2,01 m ²
Zimmer	11,74 m ²
Zimmer	11,80 m ²

Wohnnutzfläche	81,74 m ²
Raumhöhe ca.	lt. Grundriss
Parteienkeller	3,00 m ²
Balkone	6,15 m ²



LEGENDE

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehkippflügel
FSK	Regensinkkasten	D	Drehflügel
VR	Raumhöhe ca.	H/T	Hebeschiebetür
VK	Parteienkeller	T	Terrassentür
DF	Dachflächenfenster	F	Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
PDF	Flachdachfenster	DF	Dachflächenfenster/
		PDF	Flachdachfenster



ANSICHTEN

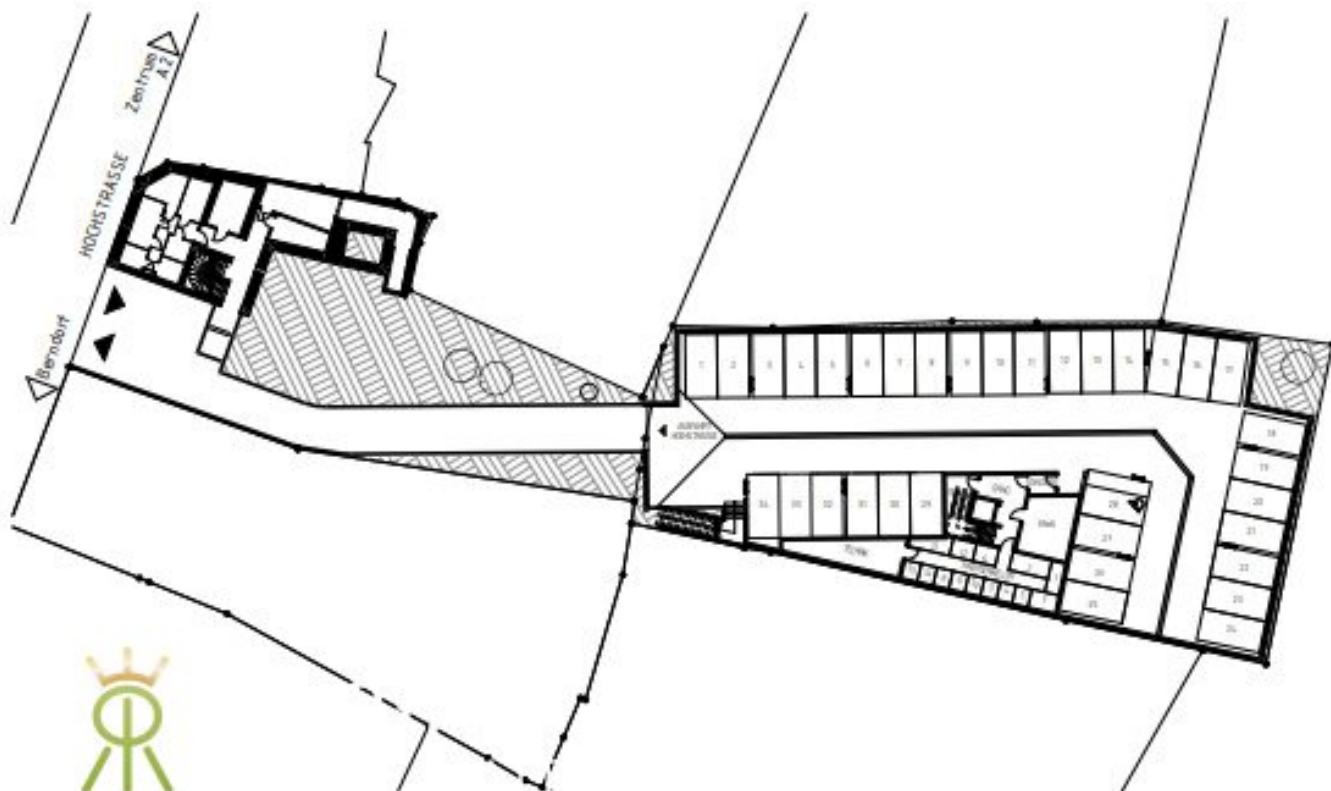
NORD
Hochstraße

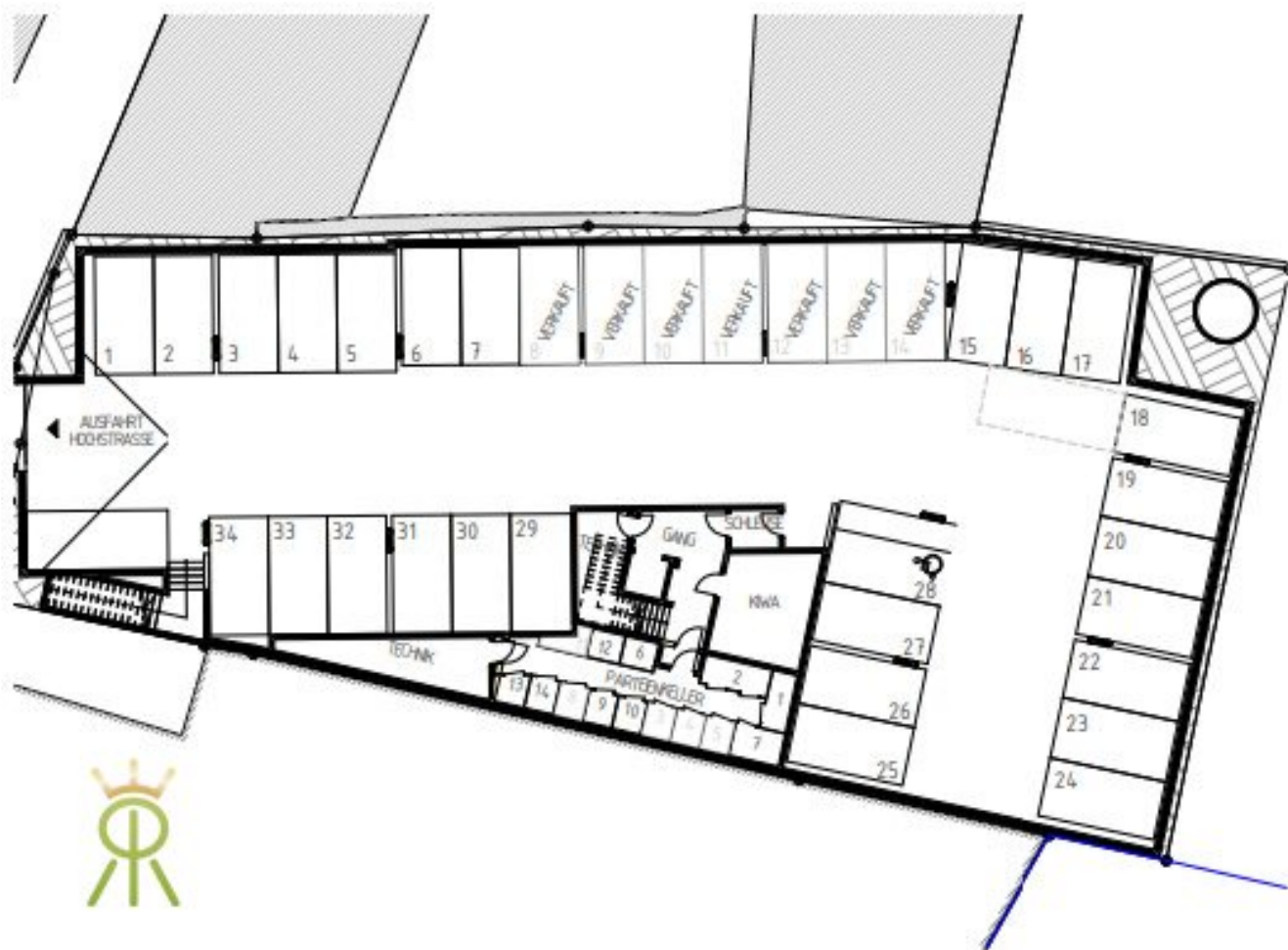


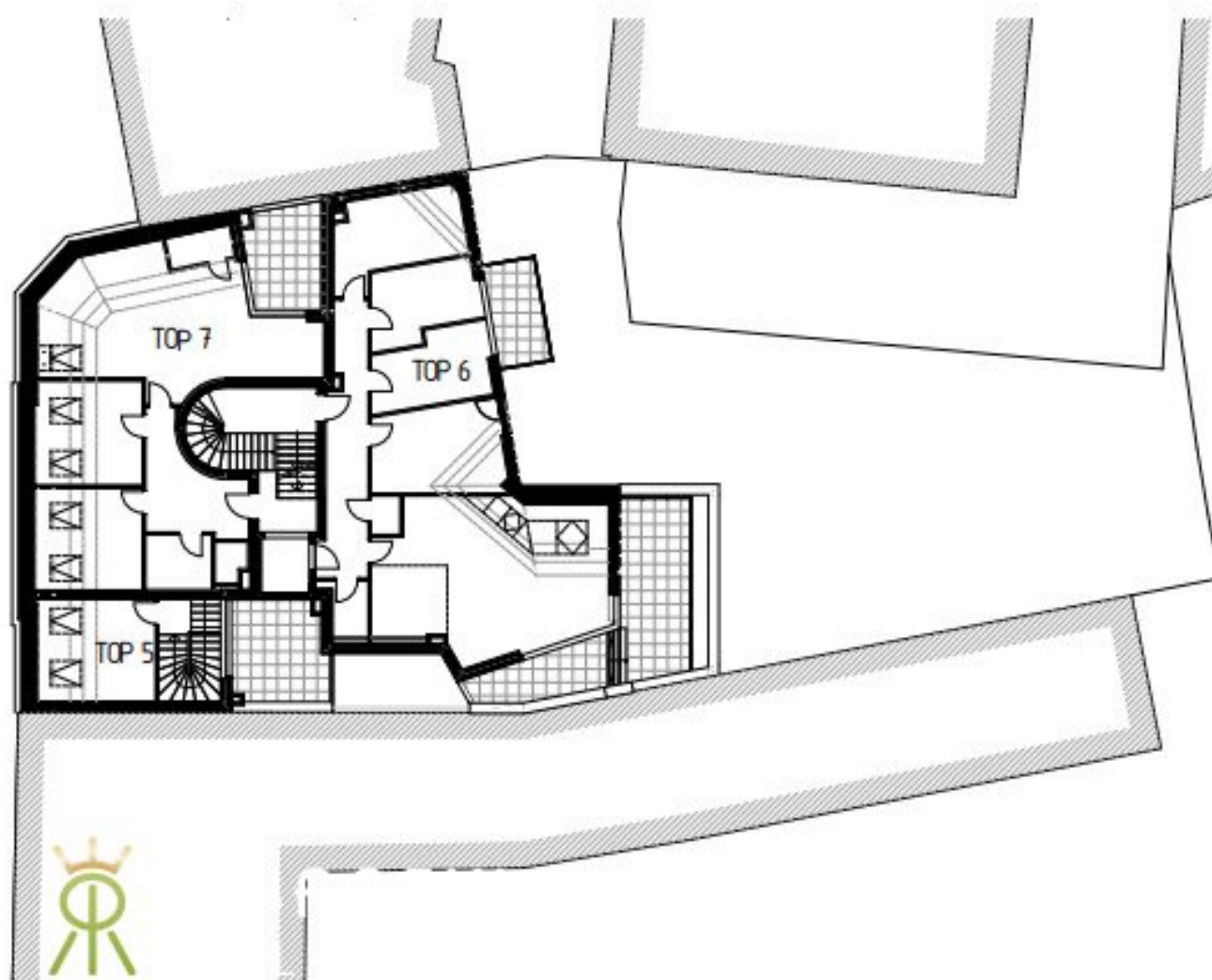
SÜD
Gartenseite

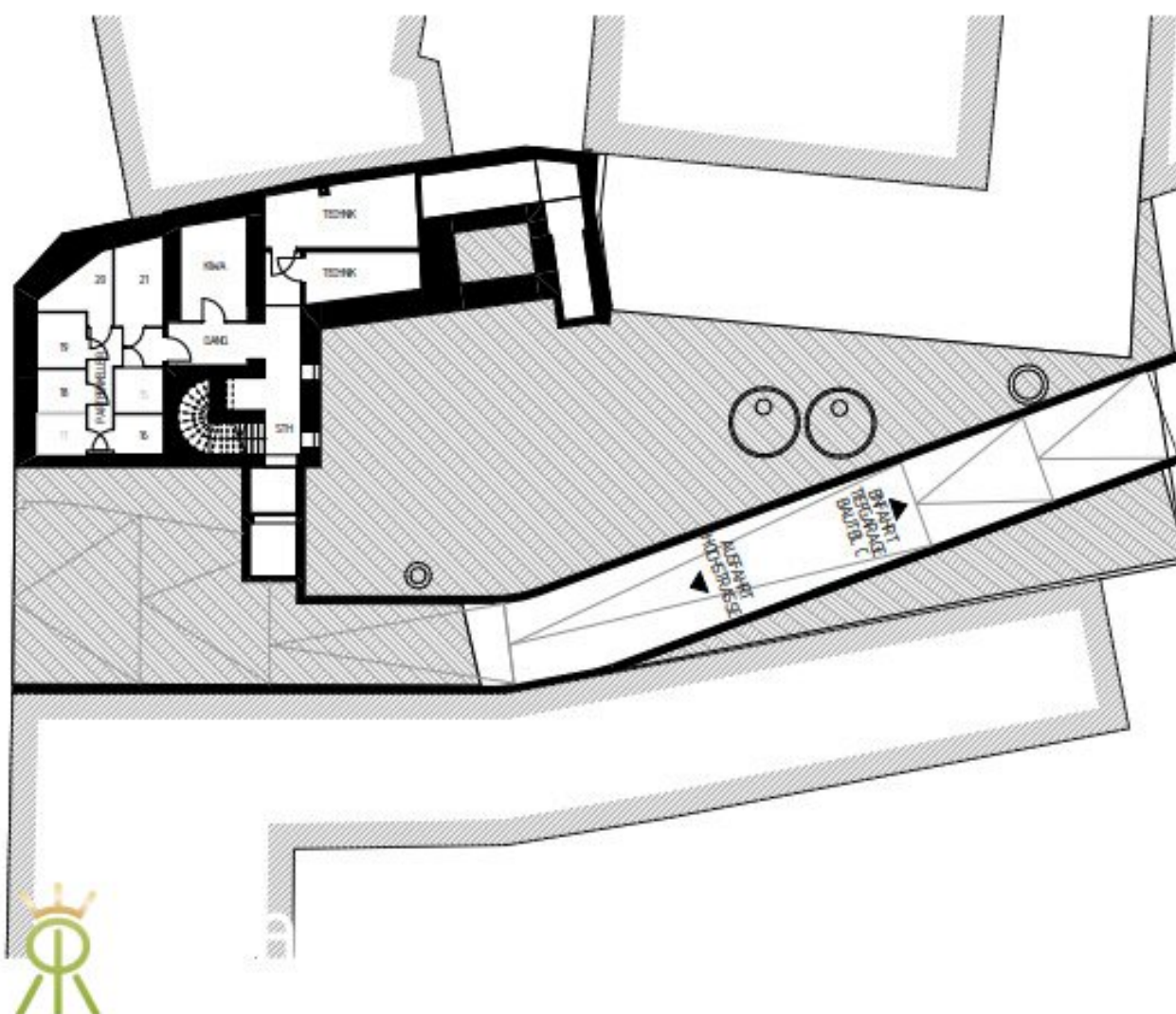


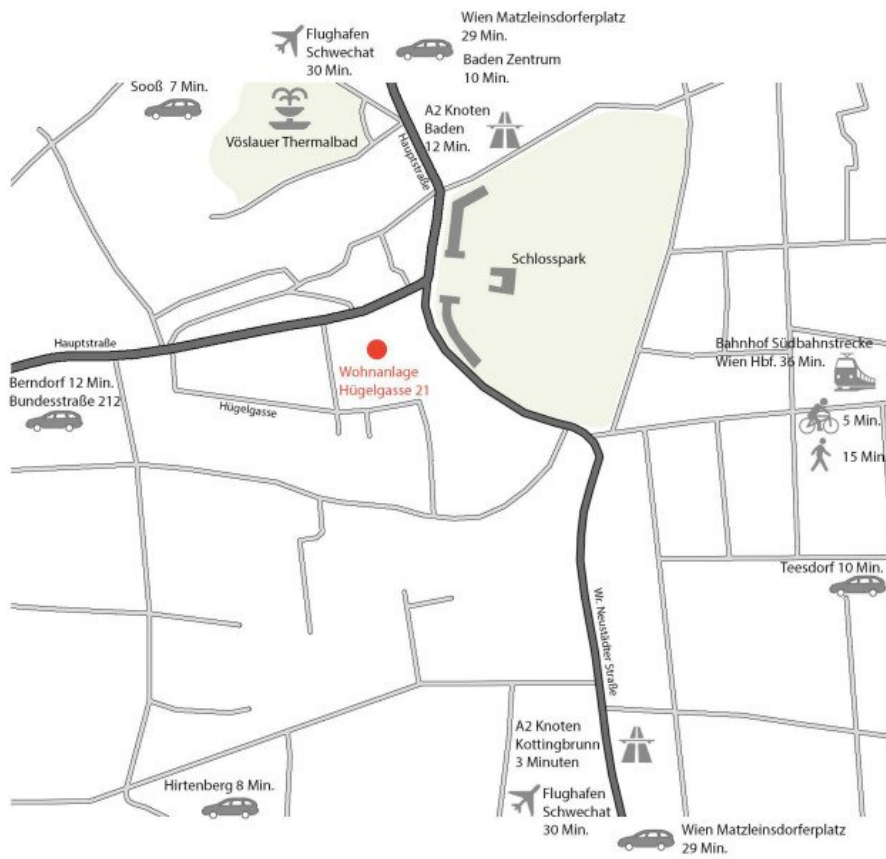
ESTAS
2014-15
DESIGN AG











Objektbeschreibung

Herzlich willkommen bei einem niveauvollen Projekt im Herzen von Bad Vöslau, welches zwischen Hochstraße und Hügelfasse errichtet wird.

Alle verfügbaren Wohnungen in übersichtlicher Form finden Sie hier:

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 Hügelfasse. 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 Hügelfasse 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 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.

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:

(Es wird laufend aktualisiert. Wohnungen die hier nicht mehr angeführt sind, wurden verkauft und sind nicht mehr verfügbar. Vielen Dank für Ihr Verständnis.)

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](#)

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 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 2 besticht durch den Charme eines Altbaus in Kombination mit den Annehmlichkeiten eines Neubaus. Es handelt sich um eine außergewöhnliche Wohnung mit drei Zimmern, zwei Balkonen, einem Schrankraum und einem Wohn- Essraum, der sehr viel Gemütlichkeit ausstrahlt. 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

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