

**BAD VÖSLAU inkl. 2 TG Plätze - Wohnen in Verbundenheit  
- stylische Maisonette mit südseitiger Dachterrasse**



**Objektnummer: 423**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße 5
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,22 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	103,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,11 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	567.653,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Monika Ribarski**

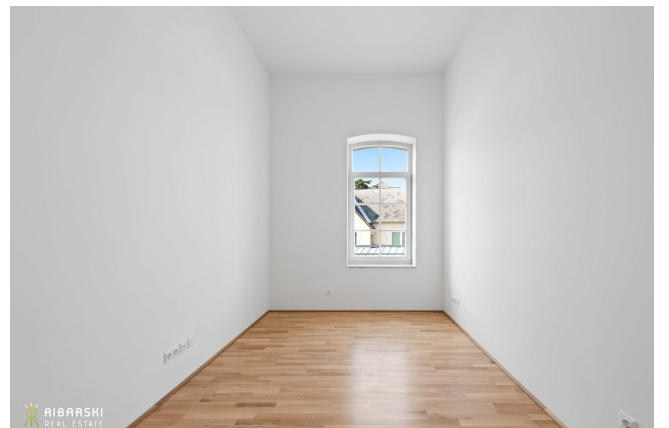
Ribarski Real Estate GmbH  
Mühlgasse 8



 RIBARSKI  
REAL ESTATE



 RIBARSKI  
REAL ESTATE



 RIBARSKI  
REAL ESTATE





 AIBARSKI  
REAL ESTATE



 AIBARSKI  
REAL ESTATE

# WOHNUNGSPLÄNE

## TOP 05

### 1. OBERGESCHOSS DACHGESCHOSS

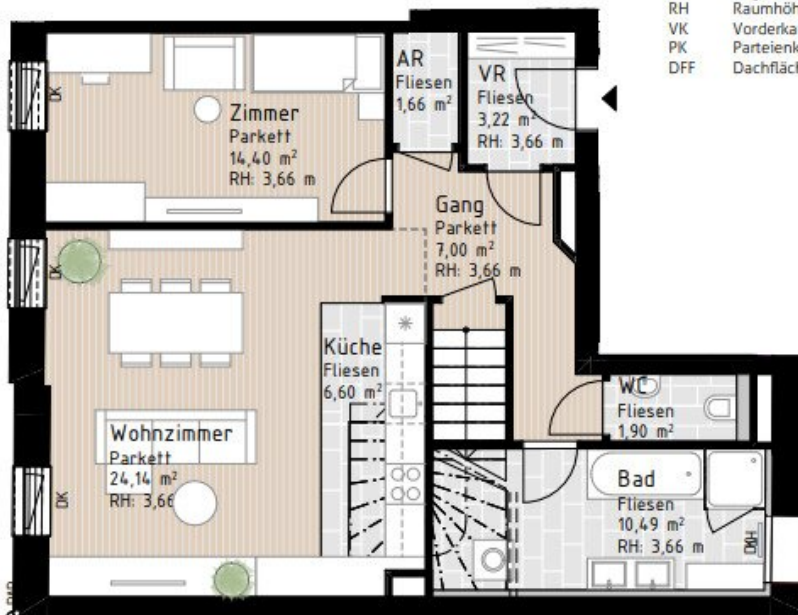
1. OG			
VR	3,22 m <sup>2</sup>		
Gang	7,00 m <sup>2</sup>		
WC	1,90 m <sup>2</sup>		
Bad	10,49 m <sup>2</sup>		
AR	1,66 m <sup>2</sup>		
Wohnzimmer	24,14 m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	86,63 m <sup>2</sup>
Küche	6,60 m <sup>2</sup>	Nutzfläche RH<1,5m	3,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,40 m <sup>2</sup>	Raumhöhe ca.	lt. Grundriss
DG		Parteikeller	5,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,22 m <sup>2</sup>	Terrasse	13,22 m <sup>2</sup>



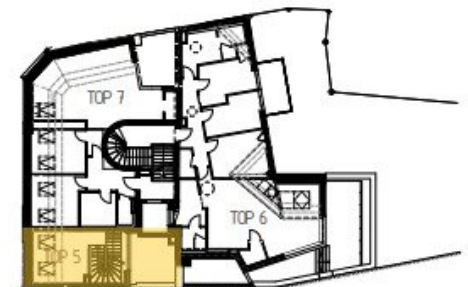
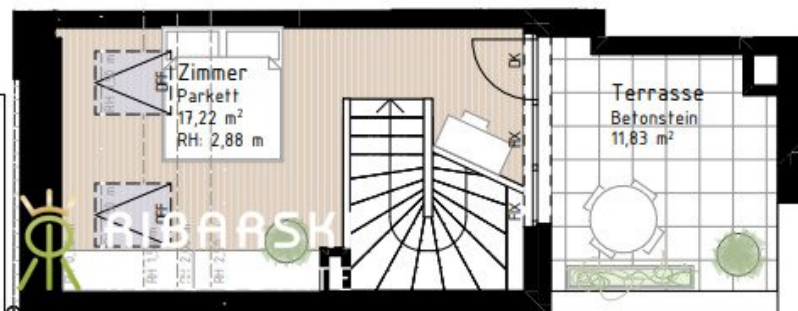
### LEGENDE

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehkipplügel
RSK	Regensinkkasten	D	Drehflügel
RH	Raumhöhe ca.	HST	Hebeschiebetür
VK	Vorderkante		Terrassentür
PK	Parteikeller		Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
DF	Dachflächenfenster		Platzbedarf Esstisch

### 1. OBERGESCHOSS



### DACHGESCHOSS



## ANSICHTEN

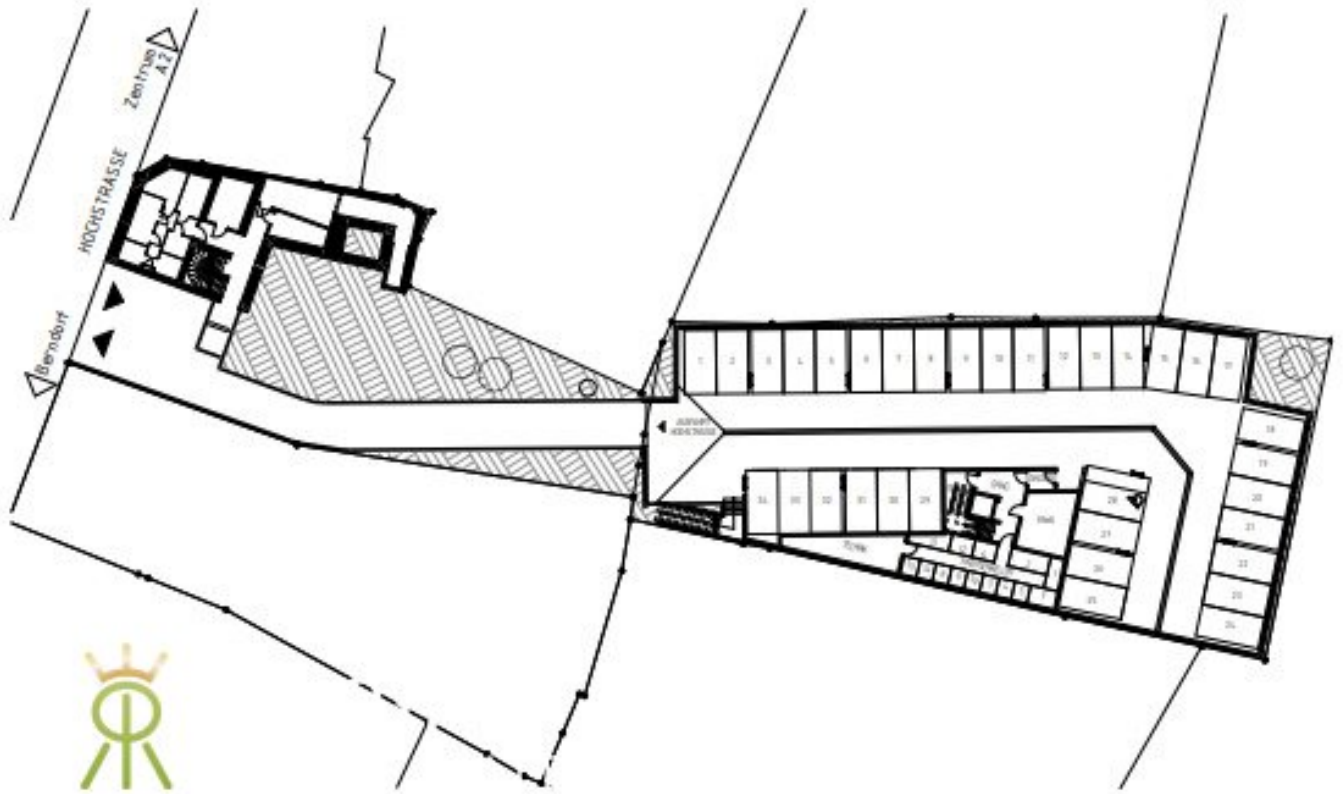
NORD  
Hochstraße

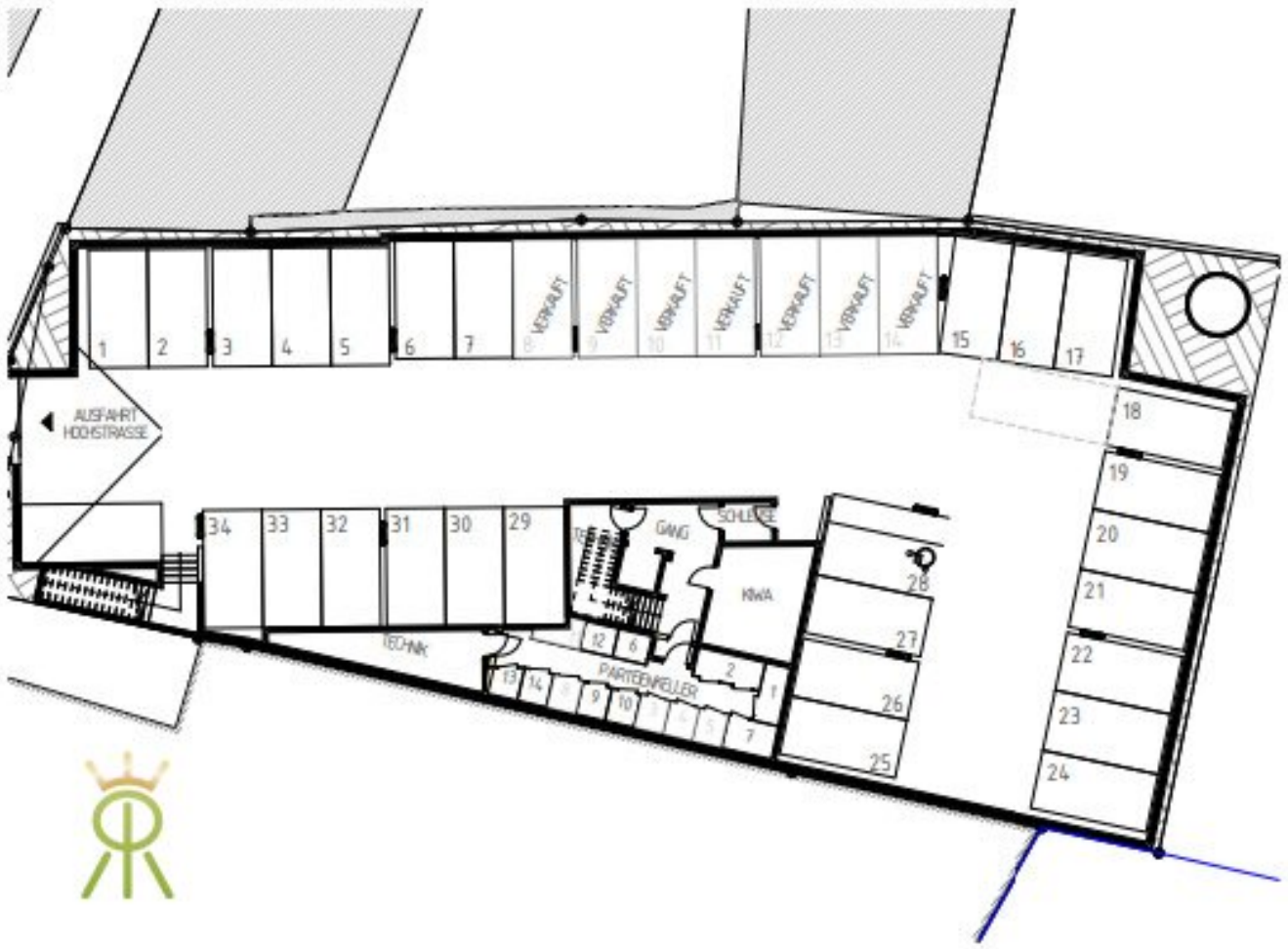


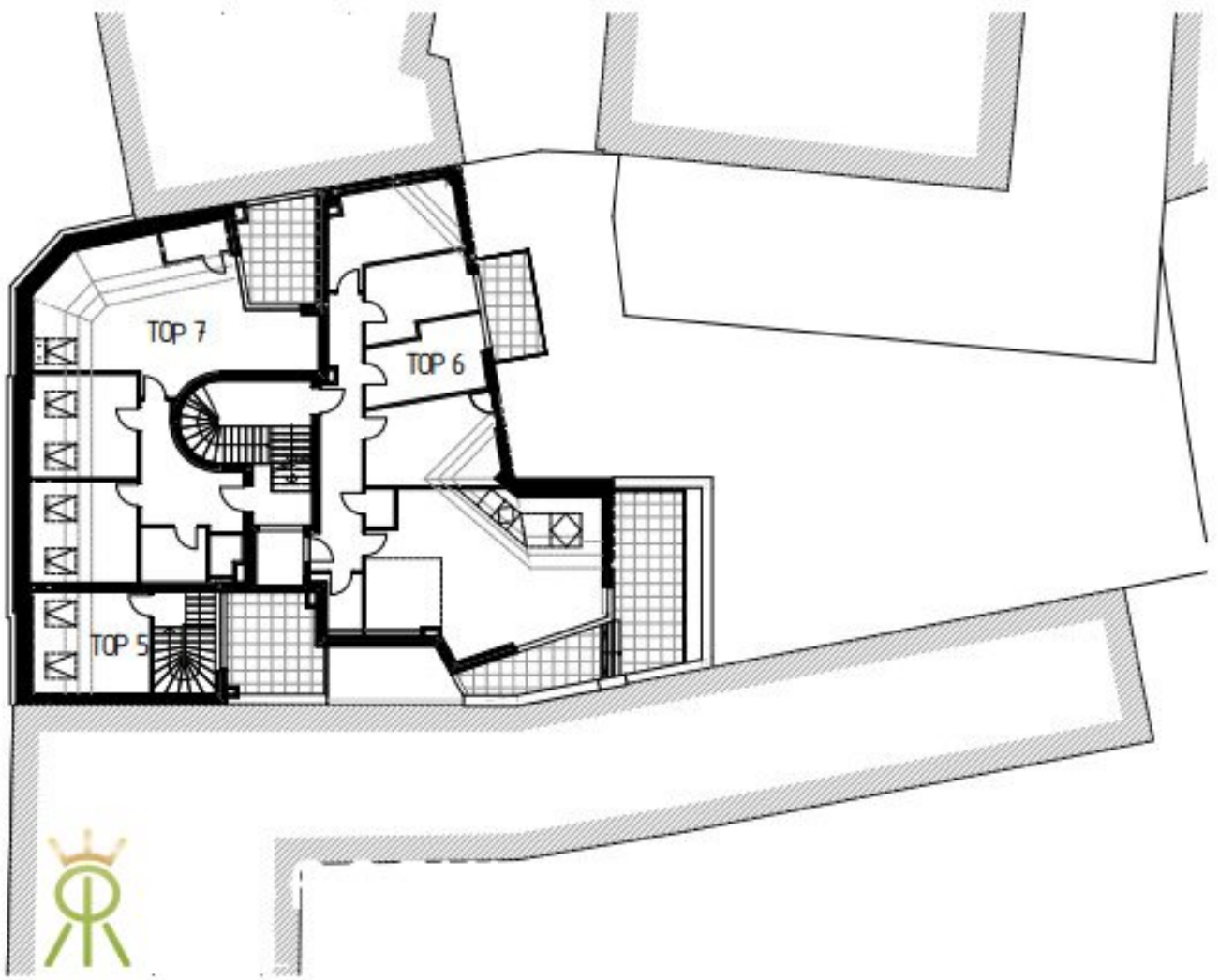
SÜD  
Gartenseite

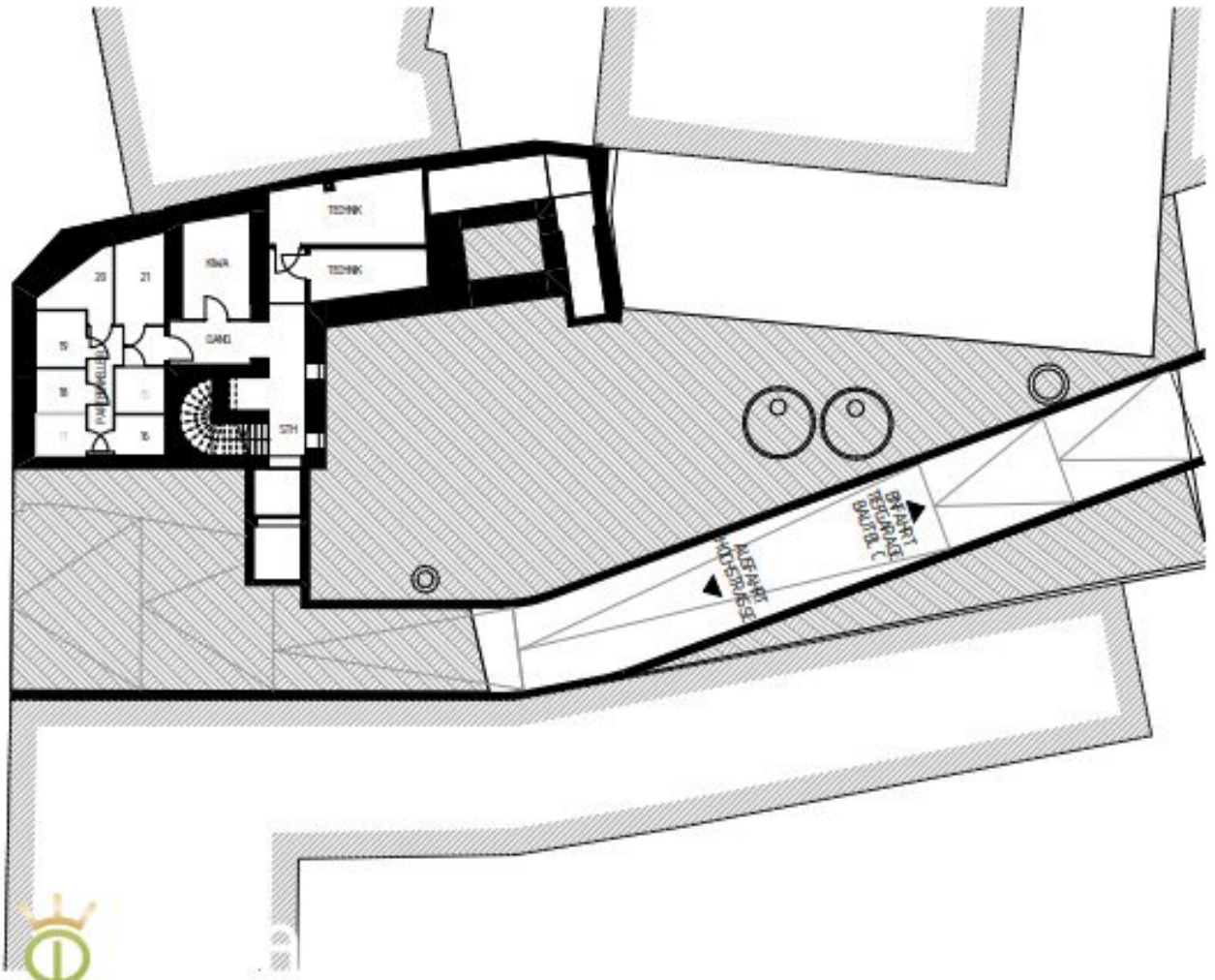


ESTAB  
GARTEN SEITE









## Objektbeschreibung

**Die Wohnung befindet sich in Bad Vöslau und wird aufgrund der örtlichen Nähe auch in Baden inseriert. Vielen Dank für Ihr Verständnis.**

**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: 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. 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 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:

ZUR GÄNZE VERKAUFT

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](#)

Gebäude D:

[Top 5 – 3 Zi. | 92,41 m<sup>2</sup> | Terrasse | 1.OG + DG](#)

[Top 7 – 3 Zi. | 95,85 m<sup>2</sup> | Terrasse | DG](#)

Die angebotene Wohnung D Top 5 besticht durch den Charme eines Altbaus in Kombination

mit den Annehmlichkeiten eines Neubaus. Es handelt sich um eine Maisonette Wohnung, welche Ihnen stylisches Wohnen auf zwei Ebenen inmitten der Kurstadt Bad Vöslau ermöglicht. Über eine Treppe erreichen Sie ein separates Zimmer, welches sich als Schlafzimmer, Yogaraum, Büro oder was auch immer ihr Herz begehrt, eignet. Von diesem Zimmer betreten Sie die uneinsehbare Terrasse mit etwa 13,22m<sup>2</sup>. Die perfekte Wohnung für alle die das Besondere lieben. Die Klimaanlage ist im Kaufpreis inkludiert.

**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 <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