

**Für Eigennutzer und Investoren! Exklusiver Neubau  
Schlüsselfertig in Badner Toplage.**



**Objektnummer: 2019/48**

**Eine Immobilie von UNIQUE CREO RESIDENTIAL KNPB GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Vöslauer Straße 54
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	<span style="background-color: #80C080; padding: 2px;">B</span> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<span style="background-color: #40A0D0; padding: 2px;">A+</span> 0,75
Kaufpreis:	387.104,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patric Prudky**

UNIQUE CREO RESIDENTIAL KNPB GMBH  
Hohlweggasse 30 / Innenhof / H1  
1030 Wien

T +43 664 18 70 100

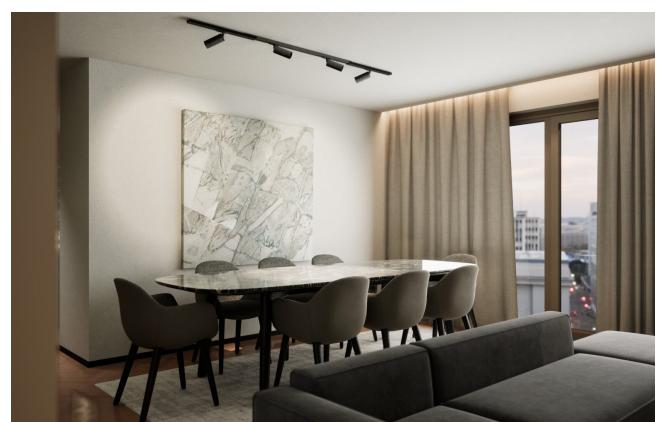
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

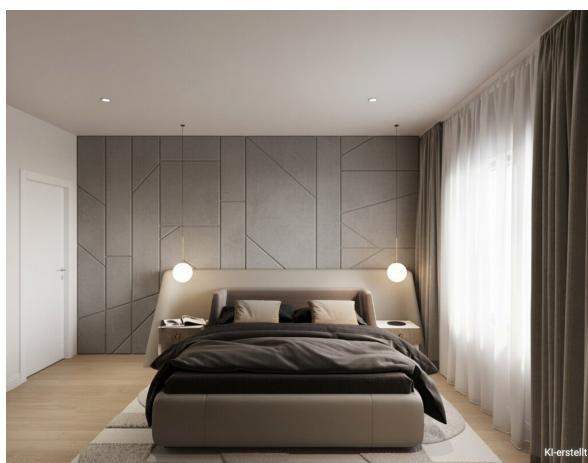
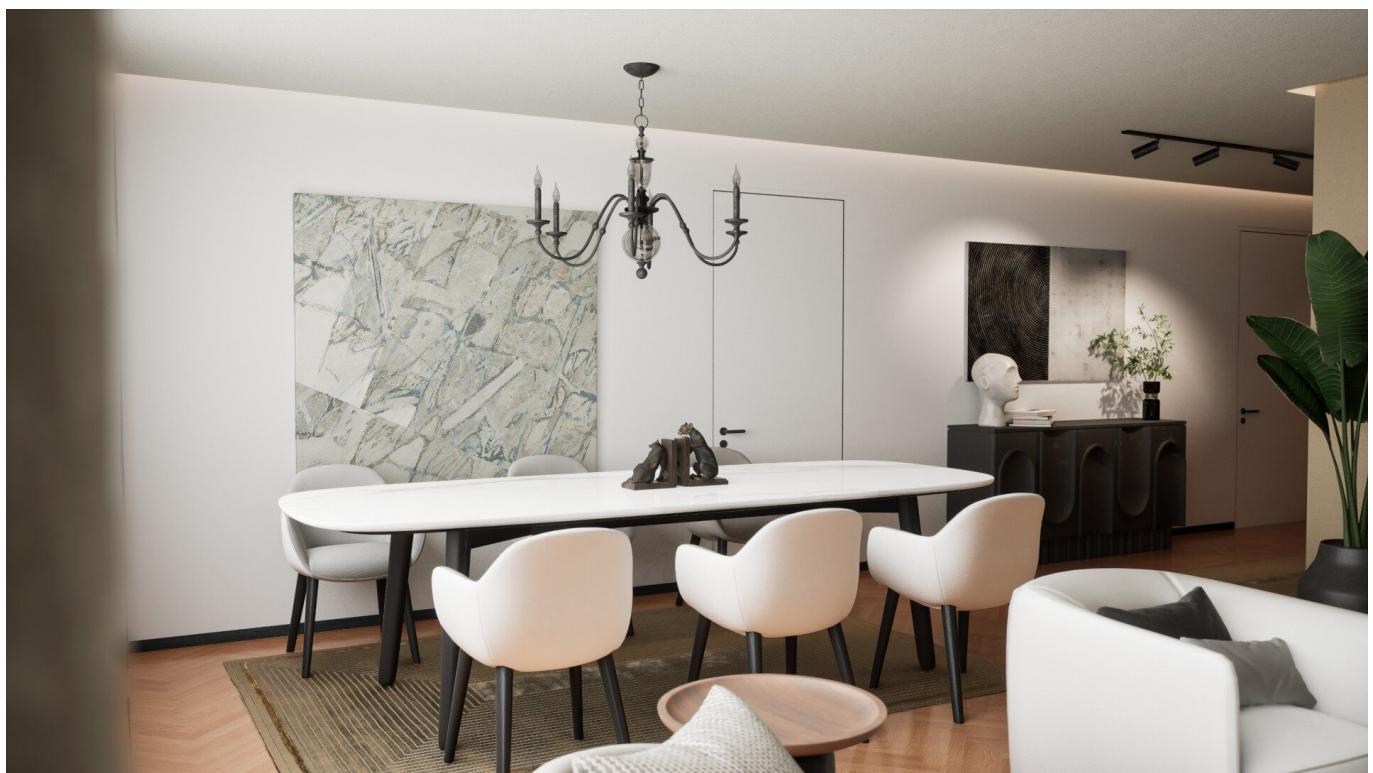


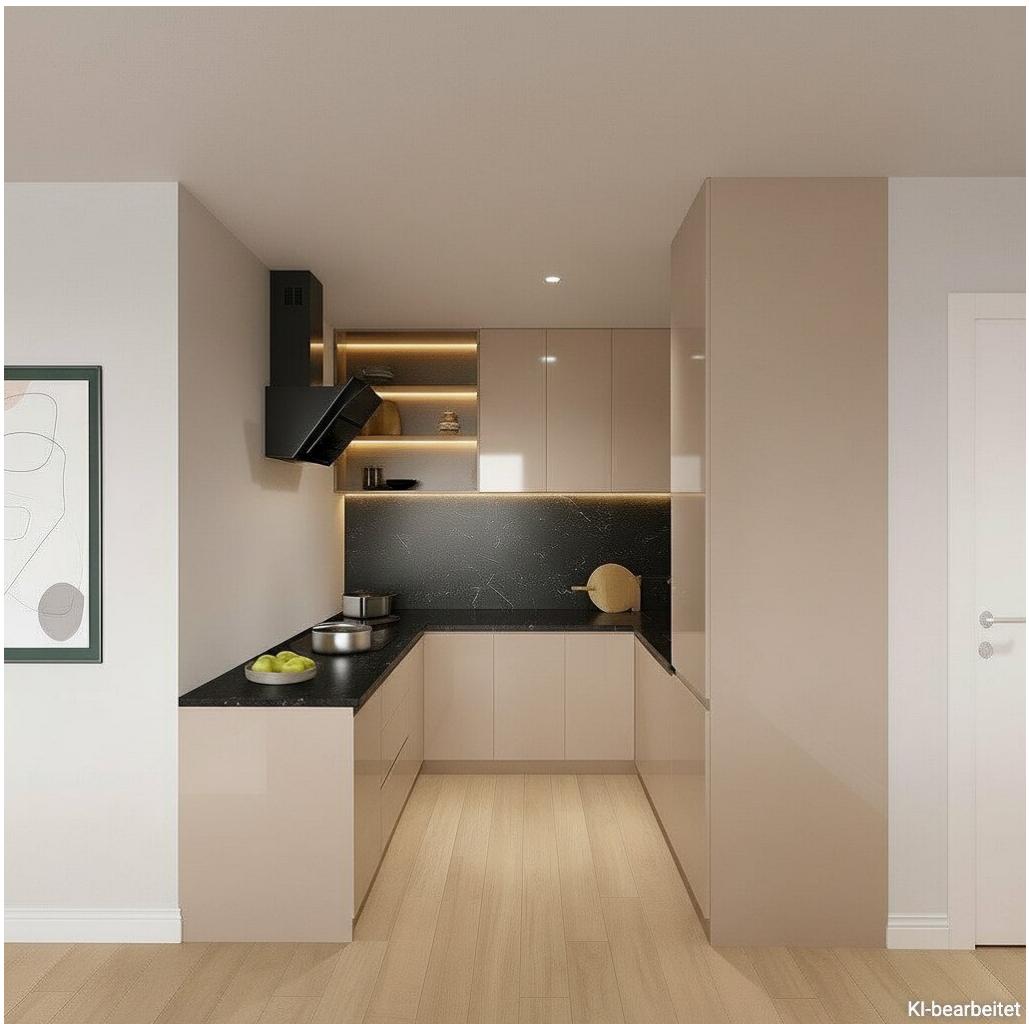












KI-bearbeitet



Vöslauer Straße 52	TOP	WFL m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Preis am m <sup>2</sup> gew.	Preis Brutto / Top	Preis Netto / Top
EG Gewerbe	1	84,91	39,49	x	x	4.739	€ 458.514	€ 382.095
1.OG Gewerbe	2	155,06	x	x	28,74	4.942	€ 837.324	€ 697.770
2.OG	3	115,06	x	x	15,01	5.927	€ 726.374	€ 605.311
3.OG	4	109,03	x	x	15,49	5.894	€ 688.306	€ 573.589
3.OG	5	115,06	x	x	16,21	5.987	€ 737.454	€ 614.545
3.OG	6	109,03	x	x	15,48	5.984	€ 698.806	€ 582.338
EG	7	119,34	33,73	77,66	x	5.882	€ 830.010	€ 691.675
EG	8	106,75	34,29	81,22	x	5.746	€ 742.446	€ 618.705
1.OG	9	119,72	x	x	16,75	5.923	€ 755.792	€ 629.827
1.OG	10	106,33	x	x	19,21	5.790	€ 671.261	€ 559.384
2.OG	11	119,72	x	x	20,97	5.804	€ 755.792	€ 629.827
2.OG	12	106,32	x	x	19,40	5.785	€ 671.198	€ 559.332
3.OG	13	119,72	x	x	19,80	5.920	€ 767.321	€ 639.434
3.OG	14	106,37	x	x	19,21	5.879	€ 681.757	€ 568.131
Vöslauer Straße 54	TOP	WFL m <sup>2</sup>	Terrasse m <sup>2</sup>	Garten m <sup>2</sup>	Balkon m <sup>2</sup>	Preis am m <sup>2</sup> gew.	Preis Brutto / Top	Preis Netto / Top
EG Gewerbe	1	59,82	24,66	x	x	4.895	€ 329.010	€ 274.175
1.OG Gewerbe	2	75,75	x	x	13,32	5.056	€ 416.625	€ 347.188
2.OG	3	32,4	x	x	6,00	5.582	€ 197.608	€ 164.673
2.OG	4	71,85	x	x	8,01	5.777	€ 438.213	€ 365.178
3.OG	5	32,4	x	x	4,11	5.761	€ 201.074	€ 167.562
3.OG	6	71,85	x	x	9,18	5.833	€ 445.901	€ 371.584
EG	7	44,52	21,02	x	x	5.270	€ 271.527	€ 226.273
EG	8	63,47	24,05	82,59	x	4.986	€ 414.269	€ 345.224
1.OG	9	44,52	x	x	11,37	5.408	€ 271.527	€ 226.273
1.OG	10	63,47	x	x	6,61	5.797	€ 387.104	€ 322.586
2.OG	11	44,52	x	x	14,20	5.260	€ 271.527	€ 226.273
2.OG	12	63,47	x	x	6,61	5.797	€ 387.104	€ 322.586
3.OG	13	51,55	x	x	15,34	5.402	€ 319.919	€ 266.599
3.OG	14	63,47	x	x	6,61	5.898	€ 393.895	€ 328.246
Tiefgaragenplätze	34	Stück					€ 25.000	€ 20.833

## Auch als 2 Zimmer Variante möglich



Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.  
Die Ausstaltung der Wohnung kann der Bau- und Ausstaungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

Dieser Plan ist nach Par. 2 und 3 UrhG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Benutzung und Vorführung, sowie das Ausführen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung sind nach den Bestimmungen des UrhG untersagt und werden geahndet.

www

Print & Go

# Objektbeschreibung

## Projekt Baden – Exklusives Neubauprojekt in Baden

Die Unique Creo Group entwickelt ein exklusives Neubauprojekt in bester Lage von Baden. Auf der Vöslauer Straße 52–54 entsteht eine moderne Wohnhausanlage, die mit ansprechender Architektur, hochwertiger Bauausführung und durchdachter Planung überzeugt. Die zeitgemäß en Grundrisse bieten maximalen Wohnkomfort, gepaart mit stilvollem Design und nachhaltiger Bauqualität. Jede Wohnung bietet einen privaten Außenbereich (Eigengarten, Terrasse oder Balkon) für lichtdurchflutete Wohnräume und sonnige Entspannung.

Die Anlage umfasst insgesamt 24 exklusive Eigentumswohnungen sowie 4 großzügige Gewer beflächen und 34 Tiefgaragenplätze. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 32 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> und bieten durchdachte Grundrisse von kompakt bis großzügig. Großzügige Terrassen, Balkone und Gärten laden zum Sonnenbaden und Verweilen im Freien ein. Die vier Gewerbeein heiten weisen Flächen von etwa 84 m<sup>2</sup> bis 208 m<sup>2</sup> auf und sind flexibel für diverse Nutzungskonzepte geeignet.

Die Baugenehmigung ist bereits erteilt und liegt rechtskräftig vor. Der Baubeginn für das Gesamtprojekt ist für das zweite Quartal 2026 geplant. Somit können künftige Eigentümer auf eine zeitige Umsetzung und Fertigstellung vertrauen.

## Highlights des Projekts

- **Moderne Architektur:** Klare Linien und zeitgemäße Gestaltung
- **Durchdachte Grundrisse:**  
Flexible 1–5-Zimmer-Wohnungen mit variabler Raumaufteilung
- **Private Freiflächen:** Eigengärten, Terrassen und Balkone für jede Einheit
- **Einheitenvielfalt:** 24 Wohneinheiten, 4 Gewerbeinheiten und 34 Tiefgaragenplätze
- **Hochwertige Ausstattung:**  
Parkettböden, Fußbodenheizung und ein nachhaltiges Energiekonzept

- **Top-Infrastruktur:**  
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Verkehrsanbindungen in unmittelbarer Nähe

Im Rahmen des Vorverkaufs profitieren Frühentschlossene von besonders attraktiven Konditionen. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, sich Ihr Wunschobjekt zu exklusiven Einführungspreisen zu sichern. Der Verkauf erfolgt selbstverständlich gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTV G) und bietet damit höchste rechtliche Sicherheit sowie eine treuhändische Kaufpreisabwicklung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <750m  
Klinik <525m  
Krankenhaus <1.875m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <475m  
Kindergarten <475m  
Höhere Schule <9.200m  
Universität <9.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <800m  
Einkaufszentrum <5.625m

#### **Sonstige**

Bank <725m  
Geldautomat <725m  
Post <750m  
Polizei <975m

#### **Verkehr**

Bus <50m

Bahnhof <825m

Autobahnanschluss <3.075m

Straßenbahn <800m

Flughafen <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap