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



Objektnummer: 2019/48

Eine Immobilie von UNIQUE CREO RESIDENTIAL KNPB GMBH

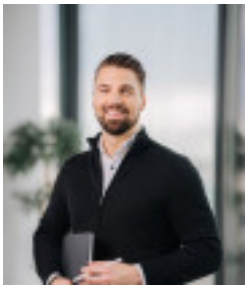
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vöslauer Straße 54
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,47 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 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





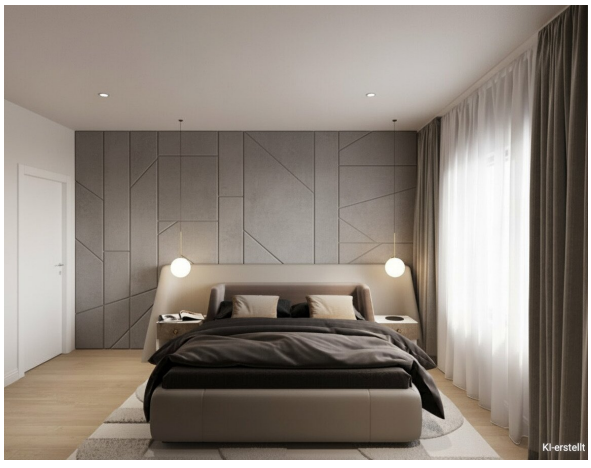











KI-erstellt


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet





Vöslauer Straße 52	TOP	WFL m²	Terrasse m²	Garten m²	Balkon m²	Preis am m² 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 m²**	**Terrasse m²**	**Garten m²**	**Balkon m²**	**Preis am m² 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 Ausstaung 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, Sendung und Vorführung, sowie das Ausführen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung sind nach den Bestimmungen des URHG. untersagt und werden geahndet.

Objektbeschreibung

Projekt Baden – Exklusives Neubauprojekt in Baden

Die Unique Creo Group entwickelt ein exklusives Neubauprojekt in bester Lage von Baden. Au f 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 B alkon) 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 m² und 1 20 m² und bieten durchdachte Grundrisse von kompakt bis großzügig. Großzügige Terrassen, Balkone und Gärten laden zum Sonnenbaden und Verweilen im Freien ein. Die vier Gewerbeei nheiten weisen Flächen von etwa 84 m² bis 208 m² auf und sind flexibel für diverse Nutzungsk onzepte geeignet.

Die Baugenehmigung ist bereits erteilt und liegt rechtskräftig vor. Der Baubeginn für das Gesa mtprojekt ist für das erste Quartal 2027 geplant. Somit können künftige Eigentümer auf eine zü gige 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 Gewerbeeinheiten und 34 Tiefgaragenplätze
- **Hochwertige Ausstattung:**
  Parkettböden, Fußbodenheizung und ein nachhaltiges Energiekonzept

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

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

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