Gewerbefläche Büro, Kanzlei, Ordination, Praxis
Exklusiver Neubau in Badner Toplage.



Objektnummer: 2019/51

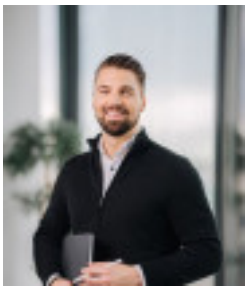
Eine Immobilie von UNIQUE CREO RESIDENTIAL KNPB GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	155,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	697.770,00 €
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

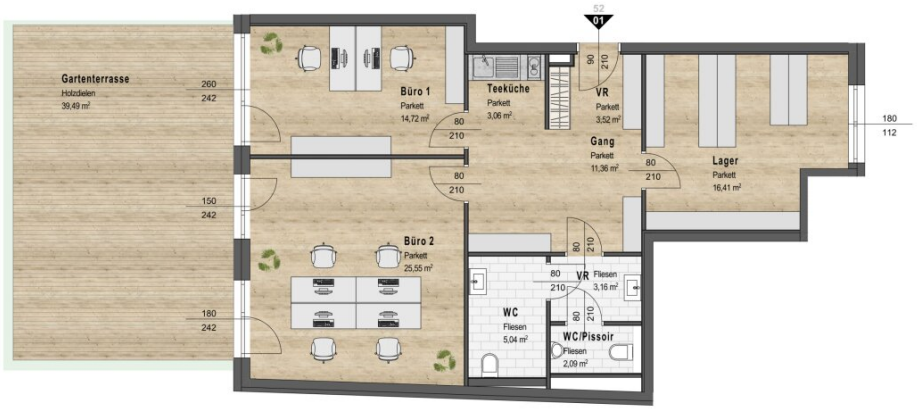
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











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.

EIN PROJEKT DER

Unique Creo
Group

WOHNHAUSANLAGE
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52
STIEGE 01 ETAGE 00
TOP 01

WOHNNUTZFLÄCHE	84,91m²
TERRASSE	39,49m²
BALKON	----------
KELLER	2,25m²





GRUNDRISS
INHALT

A3 | 1:75
MASSSTAB

10.10.2025
DATUM



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.

EIN PROJEKT DER

Unique Creo Group

WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52
STIEGE 01 ETAGE 01
TOP 02

WOHNNUTZFLÄCHE	155,06m²
TERRASSE	----------
BALKON	32,08m²
KELLER	2,25m²

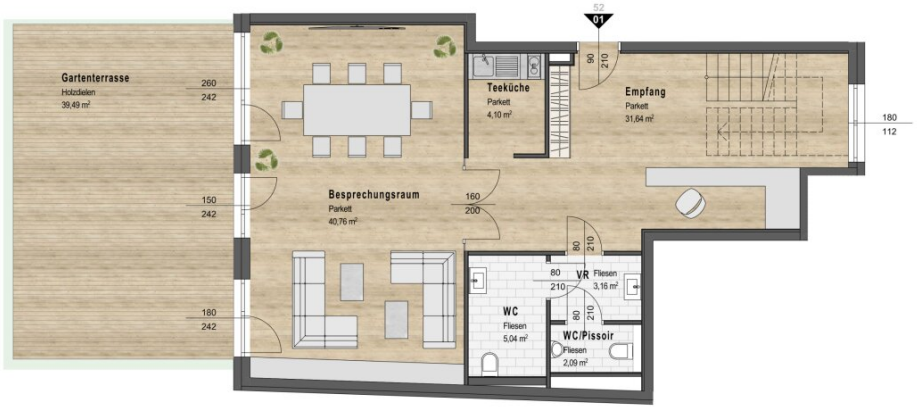




GRUNDRISS
INHALT

A3 | 1:75
MASSSTAB

10/1/2025
DATUM



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.

EIN PROJEKT DER

Unique Creo
Group

WOHNHAUSANLAGE
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52
STIEGE 01 ETAGE 00
TOP 01

WOHNNUTZFLÄCHE	207,46m²
TERRASSE	39,49m²
BALKON	32,08m²
KELLER	4,50m²





GRUNDRISS
INHALT

A3 | 1:75
MASSSTAB

10.10.2025
DATUM



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.

EIN PROJEKT DER

Unique Creo Group

WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52
STIEGE 01 ETAGE 01
TOP 01

WOHNNUTZFLÄCHE	207,46m²
TERRASSE	39,49m²
BALKON	32,08m²
KELLER	4,50m²





GRUNDRISS
INHALT

A3 | 1:75
MASSSTAB

10.10.2025
DATUM



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.

EIN PROJEKT DER

Unique Creo Group

WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 54
STIEGE 01 ETAGE 00
TOP 01

WOHNNUTZFLÄCHE	59,82m²
TERRASSE	24,66m²
BALKON	----------

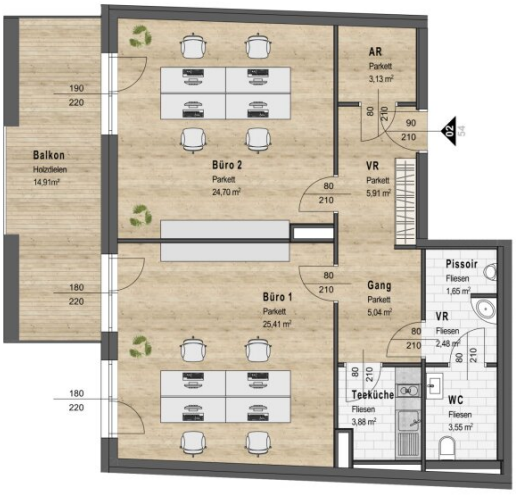




GRUNDRISS
INHALT

A3 | 1:75
MASSSTAB

10.10.2025
DATUM



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.

EIN PROJEKT DER

Unique Creo
Group

WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 54
STIEGE 01 ETAGE 01
TOP 02

WOHNNUTZFLÄCHE	75,75m²
TERRASSE	----------
BALKON	14,72m²





GRUNDRISS
INHALT

A3 | 1:75
MASSSTAB

10.10.2025
DATUM

Objektbeschreibung

Netto Preis Vöslauer Straße 52/Top 1: 382.095€ Brutto: 458.514€

Netto Preis Vöslauer Straße 52/Top 2: 697.770€ Brutto: 837.324€

Netto Preis Vöslauer Straße 54/Top 1: 274.175€ Brutto: 329.010€

Netto Preis Vöslauer Straße 54/Top 2: 347.188€ Brutto: 416.625€

Exklusive Gewerbeflächen im Neubau – Badner Toplage

Die **Unique Creo Group** realisiert ein hochwertiges **Neubauprojekt in bester Lage von Baden**, das neben exklusivem Wohnraum auch **repräsentative Gewerbeeinheiten** bietet.

In der **Vöslauer Straße 52–54** entstehen **moderne Gewerbeflächen**, die durch **zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauausführung und flexible Planung** überzeugen. Die Einheiten eignen sich ideal für **Büros, Kanzleien, Ordinationen, Praxen oder dienstleistungsorientierte Nutzungen** und bieten ein professionelles Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die **vier Gewerbeeinheiten** verfügen über Flächen von **ca. 60 m² bis ca. 208 m²** und ermöglichen dank effizienter Grundrisse eine flexible Raumgestaltung. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Arbeitsräume und ein repräsentatives Erscheinungsbild.

Die Gesamtanlage umfasst **4 Gewerbeeinheiten sowie 34 Tiefgaragenstellplätze**, wodurch eine komfortable Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden gewährleistet ist.

Die **Baugenehmigung liegt bereits rechtskräftig vor**, der **Baubeginn ist für das erste Quartal 2027 geplant**. Damit bietet das Projekt eine hohe Planungssicherheit sowie eine verlässliche Umsetzung.

Highlights der Gewerbeeinheiten

- Nettopreise ab € 697.770

- Repräsentativer Neubau in Toplage von Baden
- Flexible Gewerbeflächen (ca. 84 m² – 208 m²)
- Ideal für Büro, Kanzlei, Ordination oder Praxis
- Moderne Architektur und hochwertige Bauausführung
- Fußbodenheizung & nachhaltiges Energiekonzept
- Tiefgaragenplätze im Haus
- Hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Im Rahmen des **Vorverkaufs** profitieren Käufer von **attraktiven Einführungskonditionen**. Der Verkauf erfolgt **direkt vom Bauträger**, selbstverständlich **gemäß Bauträgervertragsgesetz (BTVG)** und mit **treuhändischer Kaufpreisabwicklung**, was höchste rechtliche Sicherheit gewährleistet.

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 <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.500m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap