

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



Objektnummer: 2019/50

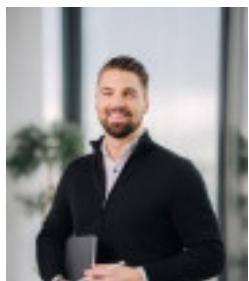
Eine Immobilie von UNIQUE CREO RESIDENTIAL KNPB GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	274.175,00 €
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.





EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 54
STIEGE 01 ETAGE 00
TOP 01

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



GRUNDRISS

A3 | 1:75 INHALT

10.10.2025 MASSSTAB

DATUM

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 Ausstauschbeschreibung 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 Nachfertigung sind nach den Bestimmungen des UrhG. untersagt und werden geahndet.



EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

The floor plan illustrates a layout with the following dimensions and room descriptions:

- Balkon (Balcony):** 190 cm width, 220 cm depth, 14.91 m².
- AR (Living Room):** 80 cm width, 210 cm depth, 3.13 m².
- VR (Bedroom):** 80 cm width, 210 cm depth, 5.91 m².
- Büro 2 (Office 2):** 24,70 m².
- Büro 1 (Office 1):** 25,41 m².
- Gang (Hallway):** 80 cm width, 210 cm depth, 5.04 m².
- Pissoir (Wc):** 180 cm width, 220 cm depth, 1.65 m².
- WC (Wc):** 80 cm width, 210 cm depth, 3.55 m².
- Teküche (Kitchen):** 80 cm width, 210 cm depth, 3.88 m².

Dimensions are indicated by arrows pointing to the walls, and room areas are calculated based on these dimensions.

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.

VÖSLAUER STRASSE 54
STIEGE 01 ETAGE 01
TOP 02

WOHNNUTZFLÄCHE	75,75m ²
TERRASSE	-----
BALKON	14,72m ²

WOHNNUTZFLÄCHE	75,75m ²
TERRASSE	-----
BALKON	14,72m ²



GRUNDRISS

INHALT

A3 | 1:75

MASSSTAB

10.10.2025

DATUM

EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52

STIEGE 01 ETAGE 00

TOP 01

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



GRUNDRISS

A3 | 1:75

INHALT

10.10.2025

MASSSTAB

DATUM

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 Ausstauschbeschreibung 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.



Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.
Die Ausstattung der Wohnung kann der Bau- und Ausstattungsbeschreibung 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

UC
Unique Creo
Group

WOHNHAUSANLAGE
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52
STIEGE 01 ETAGE 01
TOP 02

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



GRUNDRISS

A3 | 1:75 INHALT

10/1/2025 MASSSTAB

DATUM

EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52

STIEGE 01 ETAGE 00

TOP 01

WOHNNUZFLÄCHE	207,46m ²
TERRASSE	39,49m ²
BALKON	32,08m ²
KELLER	4,50m ²



GRUNDRISS

A3 | 1:75

INHALT

10.10.2025

MASSSTAB

DATUM

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 Ausstauschbeschreibung 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 Nachfertigung sind nach den Bestimmungen des UrhG. untersagt und werden geahndet.



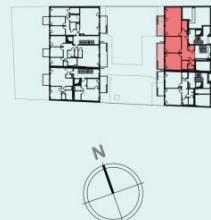
EIN PROJEKT DER

UC
Unique Creo
Group

WOHNHAUSANLAGE
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52
STIEGE 01 ETAGE 01
TOP 01

WOHNNUTZFLÄCHE	207,46m ²
TERRASSE	39,49m ²
BALKON	32,08m ²
KELLER	4,50m ²



GRUNDRISS

A3 | 1:75 INHALT

10.10.2025 MASSSTAB

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 zweite Quartal 2026 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 Gewerbeträume (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