

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



**Objektnummer: 2019/45**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,01 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	671.197,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

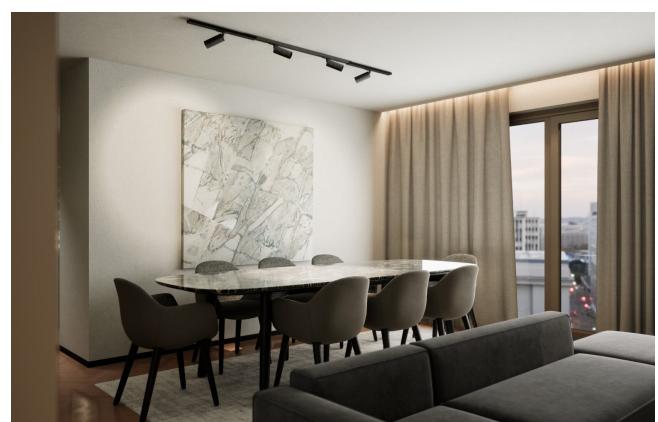
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

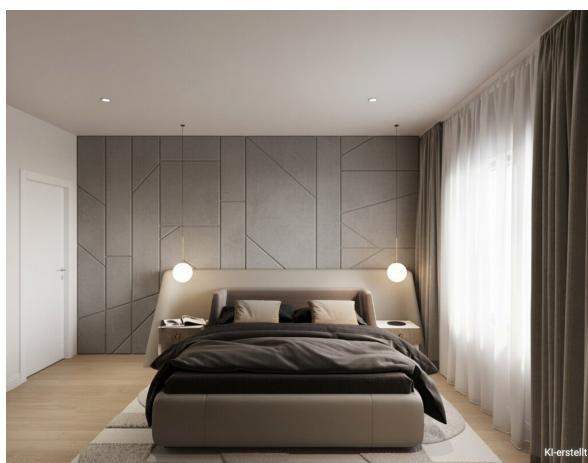
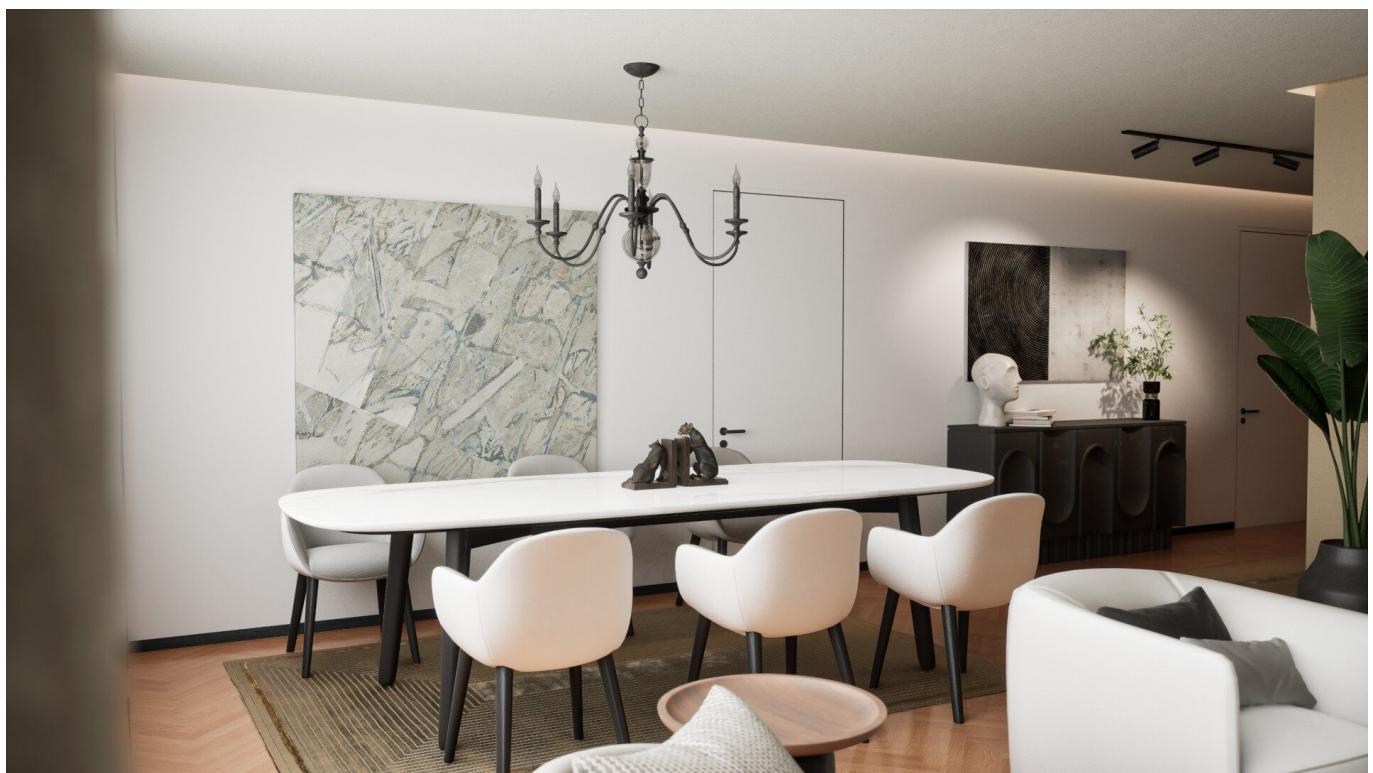


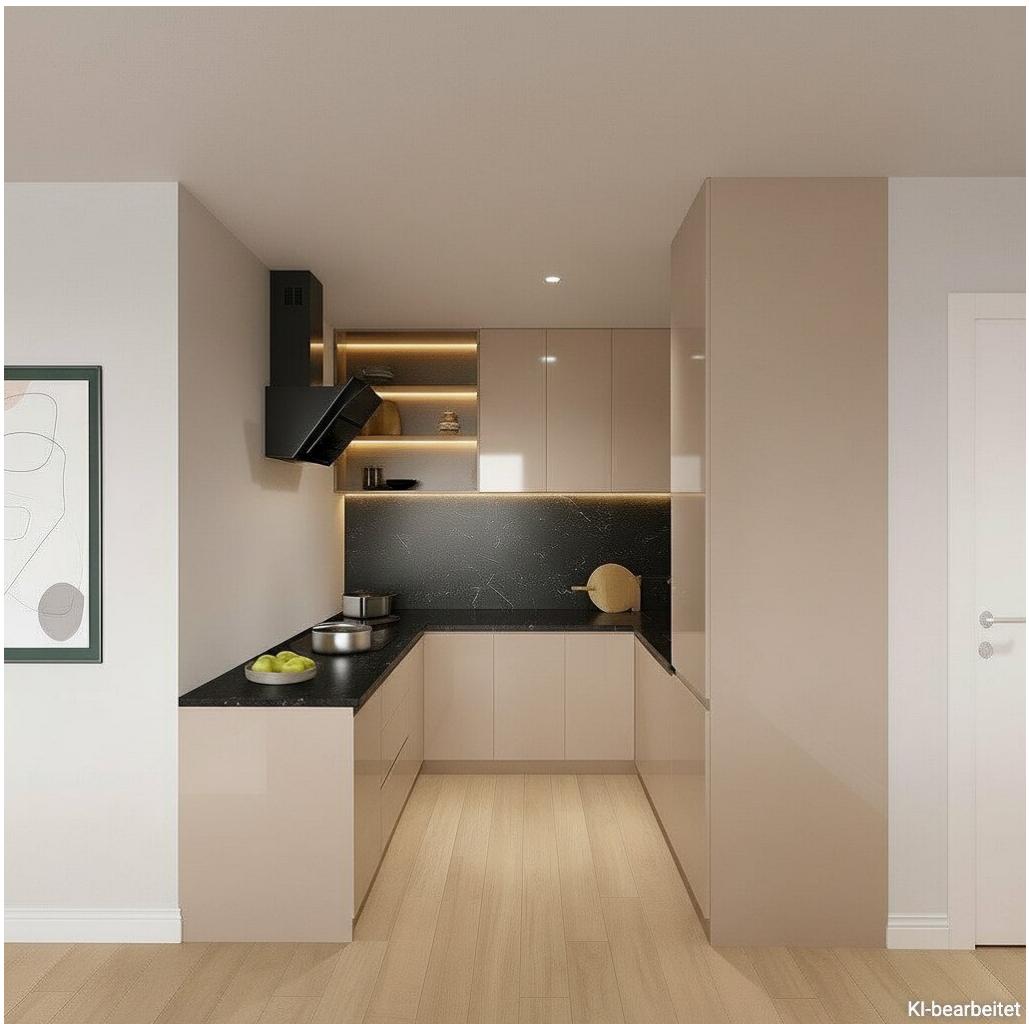












KI-bearbeitet



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

EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52

STIEGE 01 ETAGE 02

TOP 03

WOHNNUTZFLÄCHE 115,06m<sup>2</sup>

TERRASSE -----

BALKON 13,87m<sup>2</sup>

KELLER 2,25m<sup>2</sup>

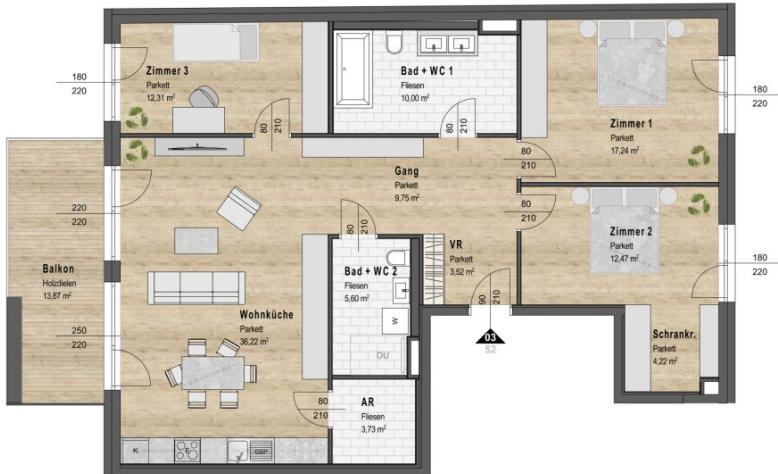


GRUNDRISS

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 Nachformung sind nach den Bestimmungen des UrhG untersagt und werden geahndet.

EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52

STIEGE 01 ETAGE 02

TOP 04

WOHNNUTZFLÄCHE 109,03m<sup>2</sup>

TERRASSE -----

BALKON 18,21m<sup>2</sup>

KELLER 2,25m<sup>2</sup>



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 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.

EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52

STIEGE 01 ETAGE 03

TOP 05

WOHNNUTZFLÄCHE 115,06m<sup>2</sup>

TERRASSE -----

BALKON 13,87m<sup>2</sup>

KELLER 2,25m<sup>2</sup>



GRUNDRISS

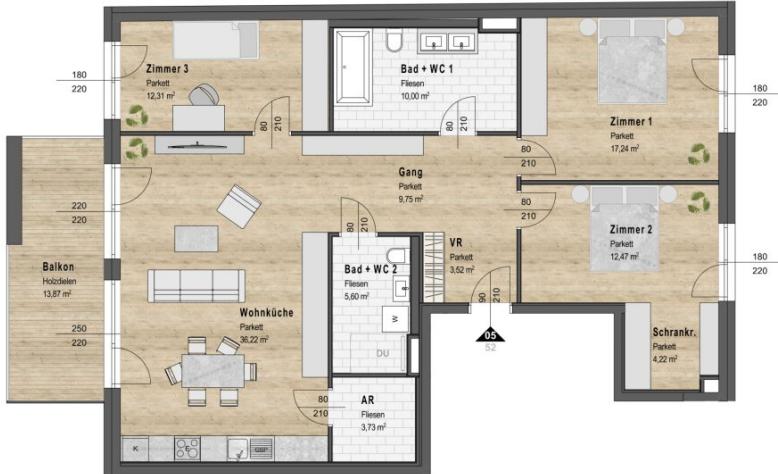
A3 | 1:75

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 Nachformung sind nach den Bestimmungen des UrhG untersagt und werden geahndet.

EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52

STIEGE 01 ETAGE 03

TOP 06

WOHNNUTZFLÄCHE 109,03m<sup>2</sup>

TERRASSE -----

BALKON 18,21m<sup>2</sup>

KELLER 2,25m<sup>2</sup>



GRUNDRISS

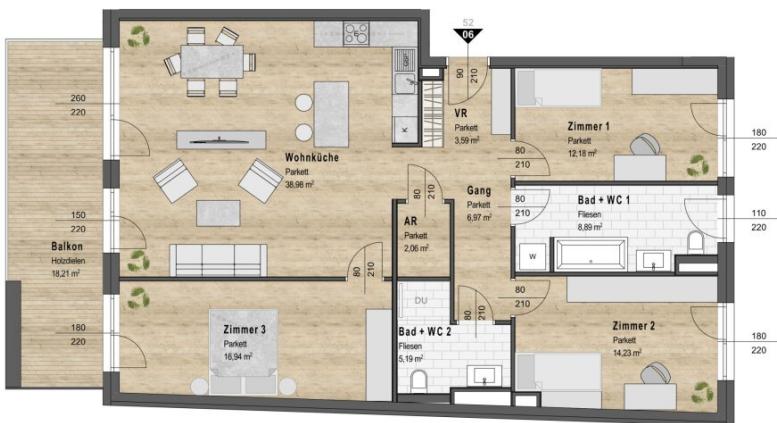
INHALT

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 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.



EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE  
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 02 ETAGE 00  
TOP 07

WOHNNUTZFLÄCHE	120,05m <sup>2</sup>
TERRASSE	33,54m <sup>2</sup>
BALKON	-----
GARTEN	75,66m <sup>2</sup>
KELLER	2,25m <sup>2</sup>



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 urheberliche 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



WOHNHAUSANLAGE  
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 02 ETAGE 00  
TOP 07

WOHNNUTZFLÄCHE	119,34m <sup>2</sup>
TERRASSE	33,54m <sup>2</sup>
BALKON	-----
GARTEN	75,66m <sup>2</sup>
KELLER	2,25m <sup>2</sup>



GRUNDRISS

A3 | 1:75 INHALT

10/1/2025 MASSSTAB

DATUM

EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52

STIEGE 02 ETAGE 00

TOP 08

WOHNNUTZFLÄCHE	106,76m <sup>2</sup>
TERRASSE	34,22m <sup>2</sup>
BALKON	-----
GARTEN	81,22m <sup>2</sup>
KELLER	2,25m <sup>2</sup>



GRUNDRISS

INHALT

A3 | 1:75

MASSSTAB

10.10.2025

DATUM





EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 02 ETAGE 01  
TOP 09

WOHNNUTZFLÄCHE	119,72m <sup>2</sup>
TERRASSE	-----
BALKON	17,00m <sup>2</sup>
KELLER	2,25m <sup>2</sup>



## GRUNDRISS

A3 | 1:75

11756

10.10.2025

### MASSSTAB

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.



EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE  
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 02 ETAGE 01  
TOP 10

WOHNNUTZFLÄCHE	106,37m <sup>2</sup>
TERRASSE	-----
BALKON	21,70m <sup>2</sup>
KELLER	2,25m <sup>2</sup>



GRUNDRISS

A3 | 1:75 INHALT

10.10.2025 MASSSTAB

DATUM



**UC**  
Unique Creo  
Group

WOHNHAUSANLAGE  
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 02 ETAGE 02  
TOP 11

WOHNNUTZFLÄCHE	119,72m <sup>2</sup>
TERRASSE	-----
BALKON	17,00m <sup>2</sup>
KELLER	2,25m <sup>2</sup>



**GRUNDRISS**

A3 | 1:75      INHALT

10.10.2025      MASSSTAB

DATUM

EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52

STIEGE 02 ETAGE 02

TOP 12

WOHNNUTZFLÄCHE	106,37m <sup>2</sup>
TERRASSE	-----
BALKON	21,70m <sup>2</sup>
KELLER	2,25m <sup>2</sup>



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 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 Nachtragung sind nach den Bestimmungen des UrHGB untersagt und werden geahndet.



EIN PROJEKT DER



WOHNHAUSANLAGE

2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52

STIEGE 02 ETAGE 03

TOP 14

WOHNNUTZFLÄCHE	106,37m <sup>2</sup>
TERRASSE	-----
BALKON	21,70m <sup>2</sup>
KELLER	2,25m <sup>2</sup>



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 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 Nachfertigung 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. 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 <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