

**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 m²
<b>Garten:</b>	76,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,01 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 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

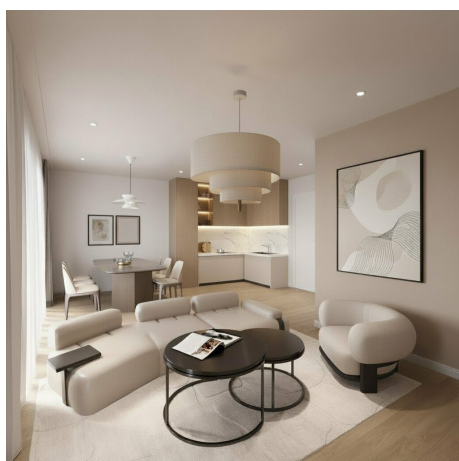
T +43 664 18 70 100

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







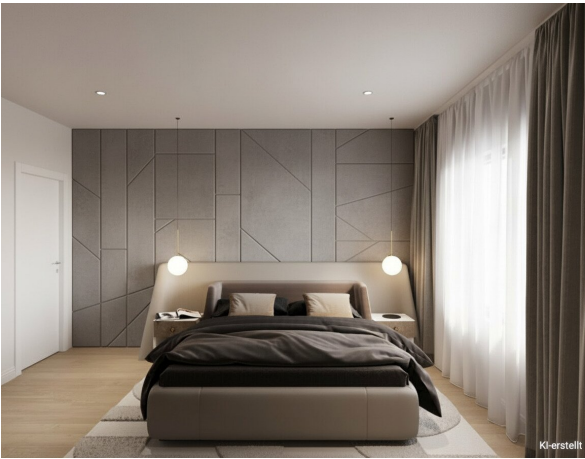










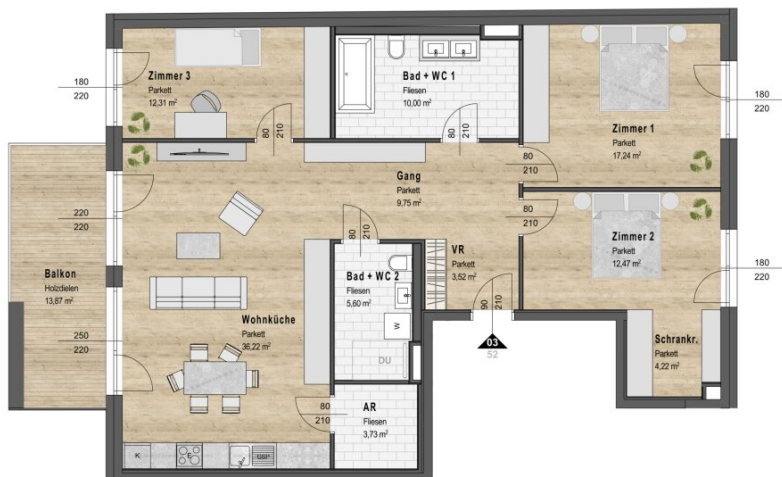






<b>Vöslauer Straße 52</b>	<b>TOP</b>	<b>WFL m<sup>2</sup></b>	<b>Terrasse m<sup>2</sup></b>	<b>Garten m<sup>2</sup></b>	<b>Balkon m<sup>2</sup></b>	<b>Preis am m<sup>2</sup> gew.</b>	<b>Preis Brutto / Top</b>	<b>Preis Netto / Top</b>
EG Gewerbe	1	84,91	39,49	x	x	4.739	€ 458.514	€ 382.095
1.OG Gewerbe	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
<b>Vöslauer Straße 54</b>	<b>TOP</b>	<b>WFL m<sup>2</sup></b>	<b>Terrasse m<sup>2</sup></b>	<b>Garten m<sup>2</sup></b>	<b>Balkon m<sup>2</sup></b>	<b>Preis am m<sup>2</sup> gew.</b>	<b>Preis Brutto / Top</b>	<b>Preis Netto / Top</b>
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





Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.  
Die Ausattung der Wohnung kann der Bau- und Ausattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungslanung 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 02  
TOP 03

WOHNNUTZFLÄCHE	115,06m²
TERRASSE	-----
BALKON	13,87m²
KELLER	2,25m²



GRUNDRISS

A3   1:75	INHALT
10.10.2025	MASSSTAB
	DATUM

EIN PROJEKT DER



**WOHNHAUSANLAGE**  
2500 BADEN

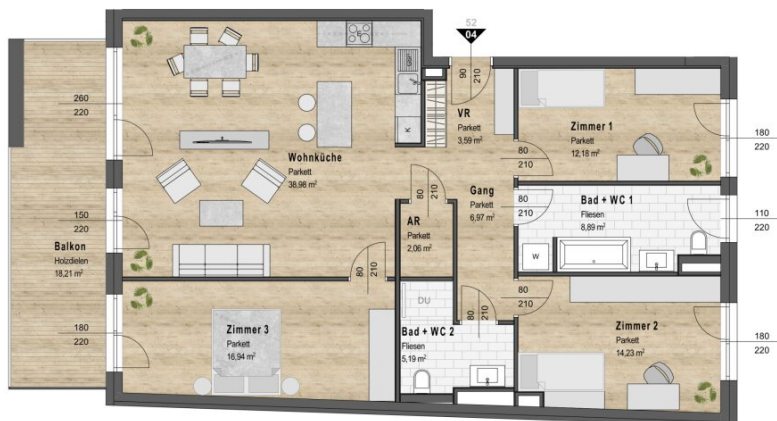
VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 01 ETAGE 02  
TOP 04

WOHNNUTZFLÄCHE	109,03m <sup>2</sup>
TERRASSE	-----
BALKON	18,21m <sup>2</sup>
KELLER	2,25m <sup>2</sup>



GRUNDRISS

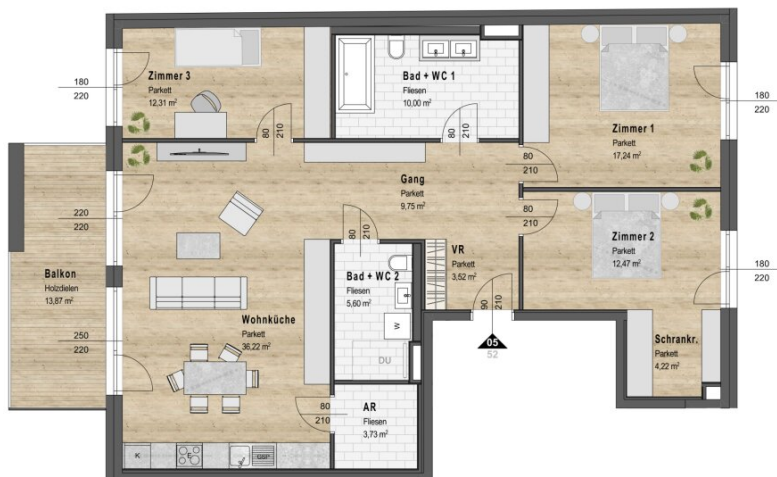
A3   1:75	INHALT
10.10.2025	MASSSTAB
	DATUM



Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.  
Die 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.





Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.  
Die Ausattung der Wohnung kann der Bau- und Ausattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungslanung 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 Cre**  
Group

**WOHNHAUSANLAGE**  
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 01 ETAGE 03  
TOP 05

WOHNNUTZFLÄCHE	115,06m²
TERRASSE	-----
BALKON	13,87m²
KELLER	2,25m²



GRUNDRISS

A3   1:75	INHALT
10.10.2025	MASSSTAB
	DATUM

EIN PROJEKT DER

**Unique Creo**  
Group

**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

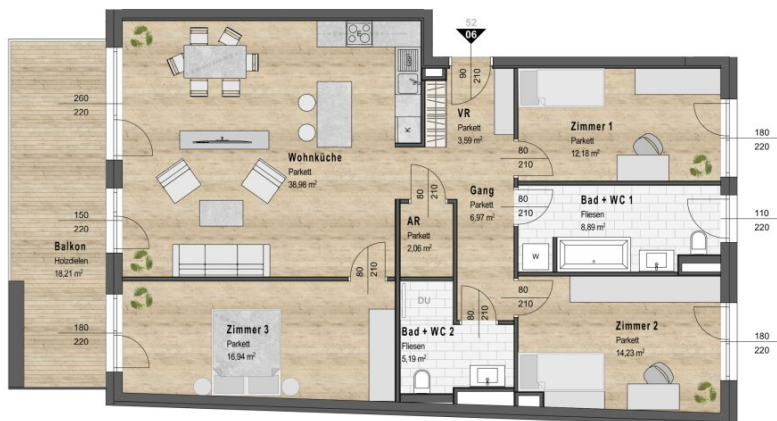
A3 | 1:75

10.10.2025

INHALT

MASSSTAB

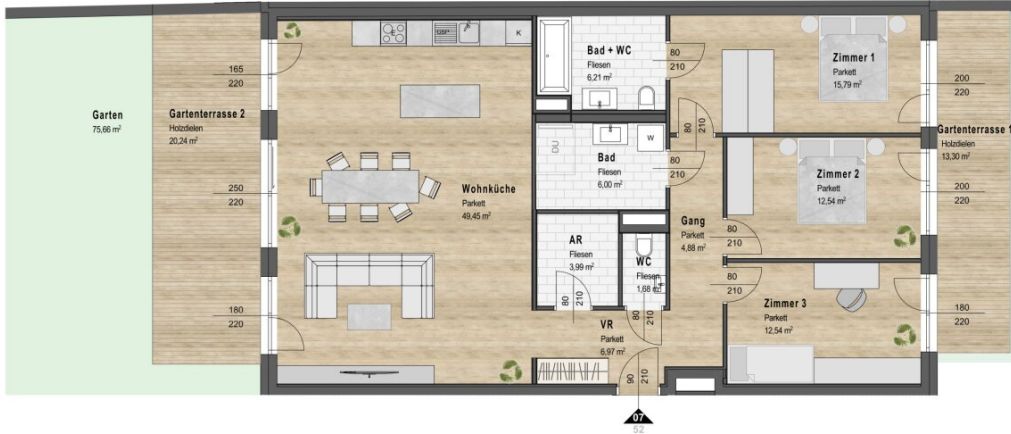
DATUM



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.





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

**Unique Creo**  
Group

**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

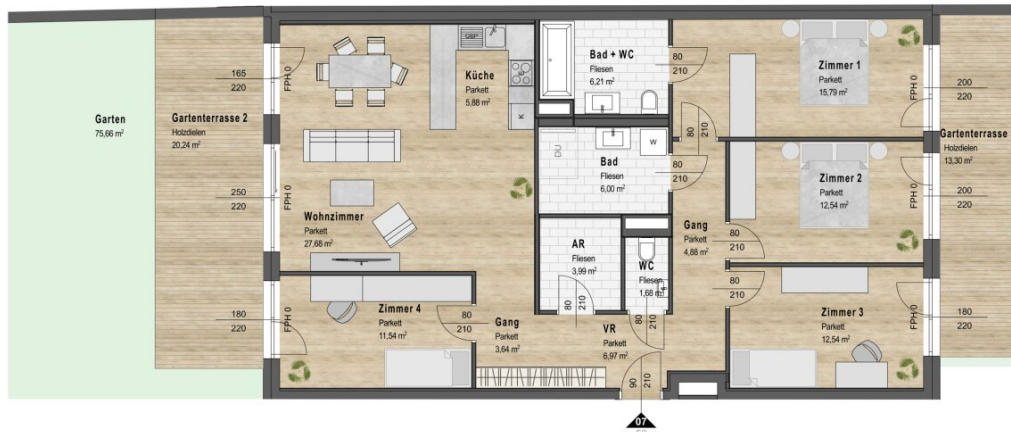
A3 | 1:75

10.10.2025

INHALT

MASSSTAB

DATUM



EIN PROJEKT DER

**Unique Creo**  
Group

**WOHNHAUSANLAGE**  
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 02 ETAGE 00  
TOP 07

WOHNNUTZFLÄCHE	119,34m²
TERRASSE	33,54m²
BALKON	-----
GARTEN	75,66m²
KELLER	2,25m²



GRUNDRISS

A3 | 1:75

10/1/2025

INHALT

MASSSTAB

DATUM

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



WOHNHAUSANLAGE  
2500 BADEN

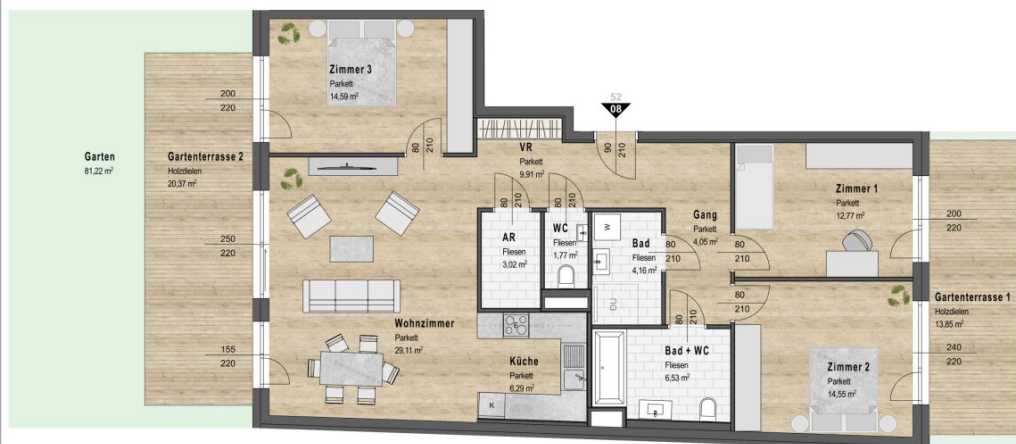
VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 02 ETAGE 00  
TOP 08

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

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 Ausattung 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 URBHG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Vorkführung, sowie das Ausfüllen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung sind nach den Bestimmungen des URBHG untersagt und werden geahndet.



EIN PROJEKT DER

**Unique Creo**  
Group

**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	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 Ausattung der Wohnung kann der Bau- und Ausattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungplanung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

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



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

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

EIN PROJEKT DER

**Unique Creo**  
Group

**WOHNHAUSANLAGE**  
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 02 ETAGE 01  
TOP 10

WOHNNUTZFLÄCHE	106,37m²
TERRASSE	-----
BALKON	21,70m²
KELLER	2,25m²



GRUNDRISS

A3 | 1:75

10.10.2025

INHALT

MASSSTAB

DATUM



Unique Creo  
Group

INHALT
ASSSTAB
DATUM

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 Ausattung der Wohnung kann der Bau- und Ausattungsbeschreibung entnommen werden. Die Ausführungsbauung kann zu Flächenänderungen führen. Änderungen vorbehalten.

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

EIN PROJEKT DER

**Unique Creo**  
Group

**WOHNHAUSANLAGE**  
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 02 ETAGE 02  
TOP 12

WOHNNUTZFLÄCHE 106,37m²  
TERRASSE -----  
BALKON 21,70m²  
KELLER 2,25m²



GRUNDRISS

A3 | 1:75

10.10.2025

INHALT

MASSSTAB

DATUM

EIN PROJEKT DER

**Unique Creo**  
Group

**WOHNHAUSANLAGE**  
2500 BADEN

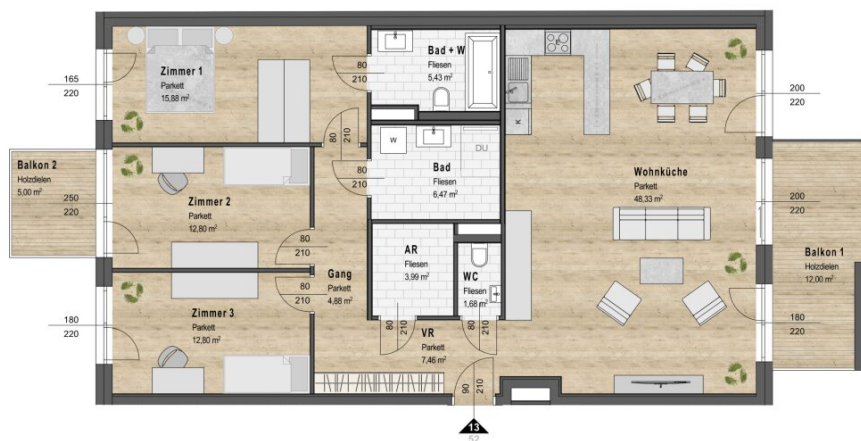
VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 02 ETAGE 03  
TOP 13

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



Die in den Plänen dargestellten Möbel dienen der Darstellung, ausgenommen der Sanitärausstattung, und sind im Lieferumfang nicht enthalten.  
Die Ausattung 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 URBHG geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung, Sendung und Vorführung, sowie das Ausfüllen zum eigenen Gebrauch und die Nachahmung sind nach den Bestimmungen des URBHG untersagt und werden geahndet.



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

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

EIN PROJEKT DER

**Unique Creo**  
Group

**WOHNHAUSANLAGE**  
2500 BADEN

VÖSLAUER STRASSE 52  
STIEGE 02 ETAGE 03  
TOP 14

WOHNNUTZFLÄCHE 106,37m²  
TERRASSE -----  
BALKON 21,70m²  
KELLER 2,25m²



GRUNDRISS

A3 | 1:75

10.10.2025

INHALT

MASSSTAB

DATUM



# 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 zeitgemäßen 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 Gewerbeflächen 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 Gewerbeeinheiten 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 zügige 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 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 (BTVG) 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