

# Eingereichtes Wohnbauprojekt in ruhiger Lage in Bad Vöslau



**Objektnummer: 7464/279**

**Eine Immobilie von Estoria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	1.332,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	219,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	945.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	709,46 €

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. (FH) Michael Böhm**

Estoria Real Estate GmbH  
Erzherzog-Karl-Straße 68/11  
1220 Wien

H +43 676 612 56 87

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







Architekturbüro  
 U. 1000, 2. MA 100 1000 + 1000  
 U. 1000 + 1000 + 1000  
 Architekturbüro

1000-1000-1000  
 1000

- 1000
- 1000
- 1000
- 1000

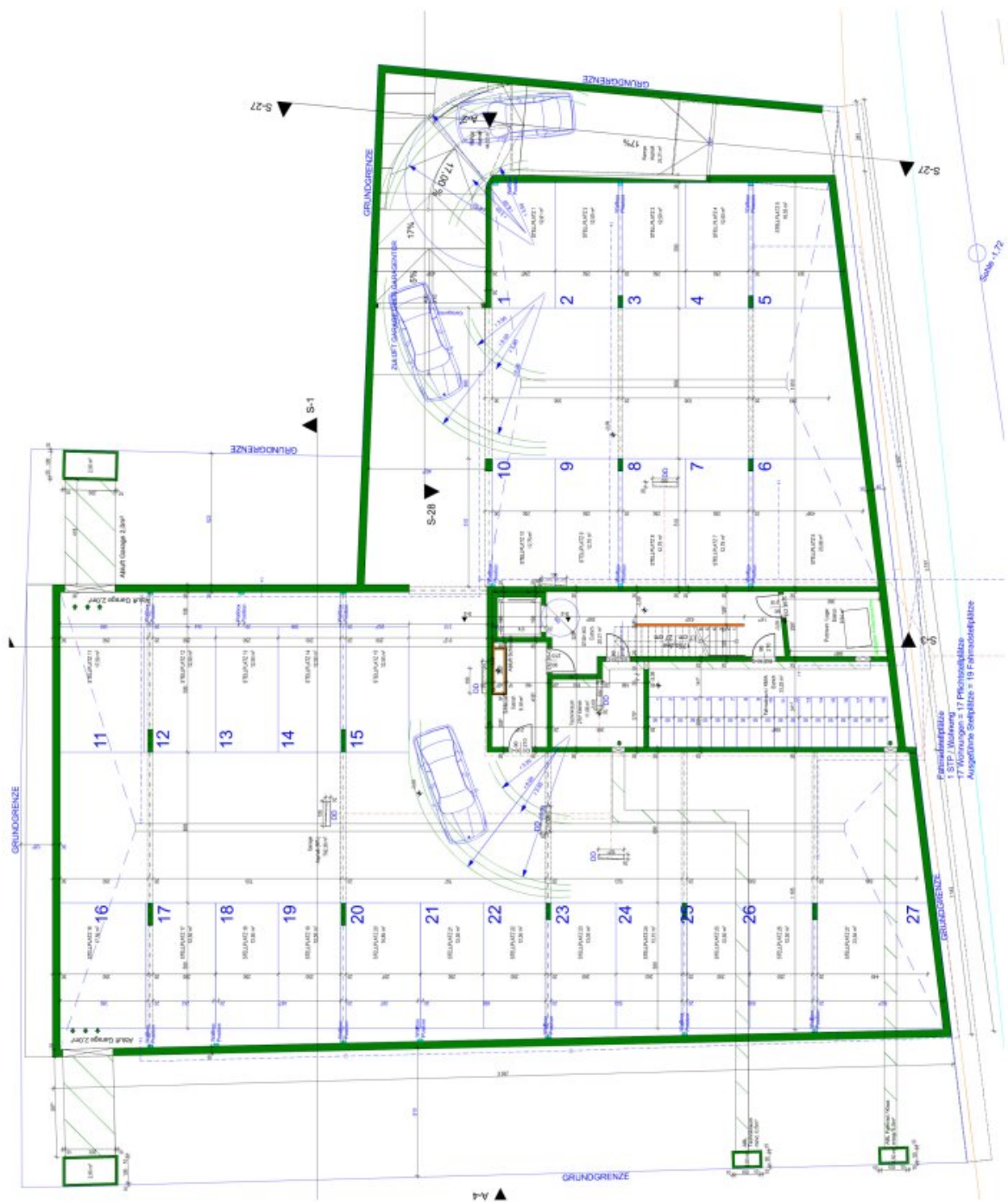
Maßstab: 1:50 (M 1:50)  
 Maßstab: 1:100 (M 1:100)  
 Maßstab: 1:200 (M 1:200)  
 Maßstab: 1:500 (M 1:500)  
 Maßstab: 1:1000 (M 1:1000)



Maßstab: 1:50 (M 1:50)  
 Maßstab: 1:100 (M 1:100)  
 Maßstab: 1:200 (M 1:200)  
 Maßstab: 1:500 (M 1:500)  
 Maßstab: 1:1000 (M 1:1000)



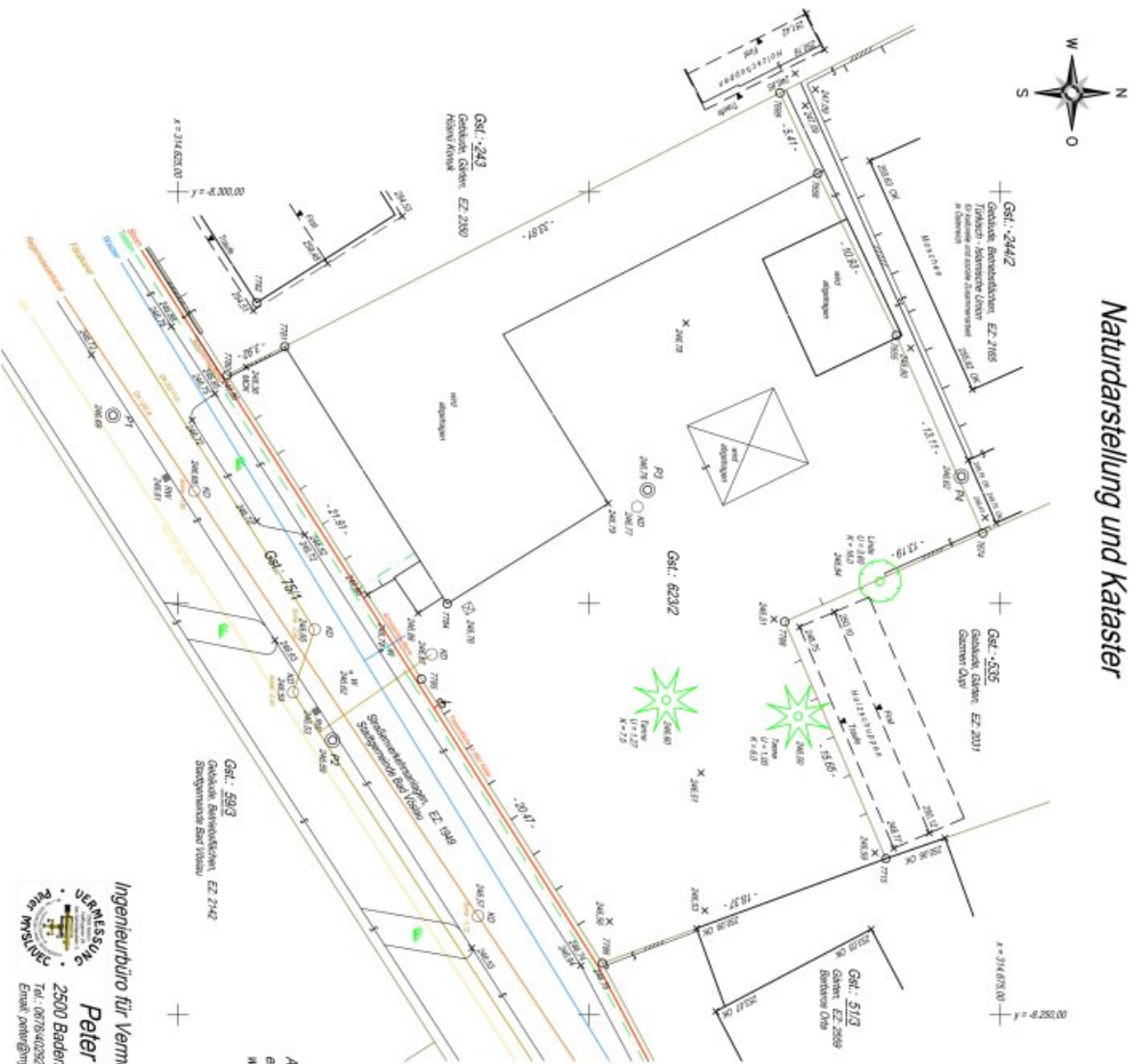
Dachgeschoss



Parkraumplätze  
 1 STP / Mäntel  
 17 Wohnungen = 17 Privatplätze  
 Ausgedehnte Stellplätze = 19 Fahrsportplätze

Kellergeschoss

# Naturdarstellung und Kataster



# Lageplan- und Höhenplan 1:250 mit Einbauten

zum Nachweis gesicherter Grundstücksgrenzen  
gem. § 19 der NO Bauordnung

Kat. Gem.: Vöslau 04035  
Ger. Bez.: Baden

### Koordinatenverzeichnis

System: Gauss - Krüger M 34°

VA-Pkt	Y	X	H/W
7655	-8 297,29	314 668,68	400/1963
7656	-8 301,12	314 663,90	400/1963
7674	-8 279,28	314 673,93	11/1982
7699	-8 306,02	314 661,60	11/1982
7715	-8 298,50	314 668,05	11/1982
7780	-8 298,87	314 628,00	11/1982
7781	-8 290,67	314 631,51	11/1982
7794	-8 274,96	314 641,38	400/1963
7795	-8 270,41	314 639,81	400/1963
7796	-8 253,15	314 650,81	11/1982
7798	-8 273,89	314 661,90	11/1982

Grenzverlauf zwischen dem Grundstück 244/2 und den Grundstücken 244/1 und 62/1/1 über die amtlichen Grenzpunkte: 7699 - 7656 - 7655 - 7674

Die Grundstücksgrenzen wurden der digitalen Katastralmappe (DKM) entnommen, sofern sie nicht koordinativ bekannt sind. Die Grundstücksgrenzen wurden nicht kommissionell festgelegt, außer es handelt sich um Grenzkatastergrundstücke.

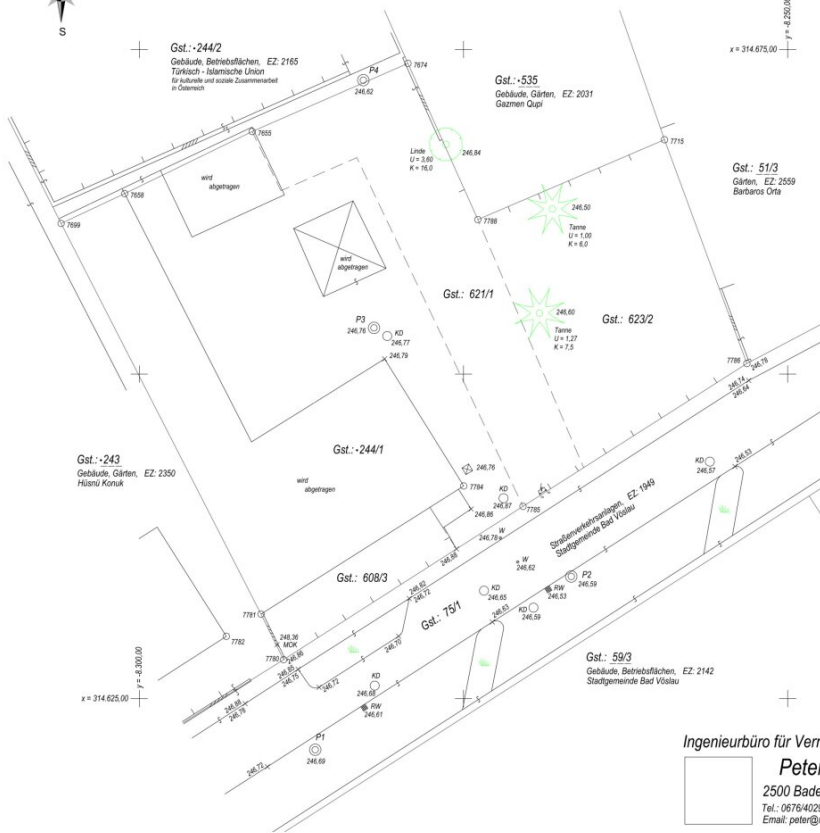
Anmerkung: Die Lage der unterirdischen Einbauten wurde Unterlagen der zuständigen Dienststellen entnommen und eingetragen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Garantie übernommen werden. Vor Grabungsarbeiten sind jedenfalls die Leitungsbetreiber zu kontaktieren.

Ingenieurbüro für Vermessungswesen  
**Peter Myslivec**  
2500 Baden, Palfygasse 28  
Tel.: 06754026714 Fax: 0252591205  
Email: peter@myslivec-vermessung.at

Ergänzungen  
Baden, im April 2023  
G.Z.: 985/20  
Baden, am 30. April 2020



## Naturdarstellung und Kataster



## Lageplan- und Höhenplan 1:250

zum Nachweis gesicherter Grundstücksgrenzen  
gem. § 19 der NÖ Bauordnung

Kat. Gem.: Vöslau 04035  
Ger. Bez.: Baden

### Koordinatenverzeichnis

System: Gauß - Krüger M 34°

VA Pkt	Y	X	VH/W
7655	-9 291,29	314 668,68	400/1963
7658	-9 301,12	314 663,90	400/1963
7674	-9 279,28	314 673,93	11/1982
7699	-9 306,02	314 661,60	11/1982
7715	-9 259,50	314 668,05	11/1982
7780	-9 288,87	314 628,00	11/1982
7781	-9 290,61	314 631,51	11/1982
7784	-9 274,98	314 641,38	400/1963
7785	-9 270,41	314 639,81	400/1963
7786	-9 253,15	314 650,81	11/1982
7788	-9 273,89	314 661,90	11/1982

Grenzverlauf zwischen dem Grundstück 244/2 und den  
Grundstücken 244/1 und 621/1 über die amtlichen  
Grenzpunkte: 7699 - 7658 - 7655 - 7674

Mit dem Grenzverlauf einverstanden:

Für das Grundstück 244/2

Für die Grundstücke 244/1 und 621/1

Ingenieurbüro für Vermessungswesen



**Peter Myslivec**

2500 Baden, Palfygasse 28  
Tel.: 0676/4029214, Fax: 02252/81205  
Email: peter@myslivec-vermessung.at

G.Z.: 985/20

Baden, am 30. April 2020

## Objektbeschreibung

Zum Angebot gelangt ein **Grundstück mit eingereicherter Planung für ein Wohnbauprojekt in Bad Vöslau** in einer ruhigen Straße (30er Zone) und perfekter Infrastruktur.

Das Wohnbauprojekt mit gesamt **ca 1332 m2 Wohnfläche umfasst 17 Einheiten** zwischen 58,99m<sup>2</sup> - 109,57m<sup>2</sup>.

Top 1-6 hat jeweils einen Garten in der Größe von 4,28m<sup>2</sup> - 95,07m<sup>2</sup>. Die gesamte Gartenfläche umfasst ca 219 m<sup>2</sup>.

Alle Tops (ausgenommen: Top 7 & Top 13) haben eine Terrasse in der Größe von 5,07m<sup>2</sup> - 69,34m<sup>2</sup>. Die gesamte Terrassenfläche umfasst ca 360 m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert - im Kellergeschoß befinden sich 19 KFZ-Stellplätze, sowie die Fahrrad- und Kinderwagen Stellplätze, ein Technikraum, und ein Lagerraum.

**Das Projekt besticht durch moderne Grundrisse, sowie die ruhige Wohnlage kombiniert mit der ausgezeichneten Verkehrsanbindung.**

### Straßenanbindung

Autobahnen: Die Wolfstraße 18 ist gut an die A2 (Südautobahn) angebunden, welche die Hauptverkehrsader zwischen Wien und Graz darstellt. Diese Autobahn ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in Richtung Norden nach Wien und in Richtung Süden nach Wiener Neustadt und Graz.

Bundesstraßen: Die Liegenschaft ist über die B210 (Leobersdorfer Straße) und die B212 (Badener Straße) erreichbar. Diese Bundesstraßen bieten eine direkte Anbindung an die umliegenden Städte und Ortschaften.

### Öffentlicher Verkehr

Busanbindung: Die Wolfstraße wird durch lokale Buslinien, wie die Buslinie 303, erschlossen, die eine Verbindung innerhalb von Bad Vöslau sowie zu nahegelegenen Orten bietet. Die

Haltestellen in der Nähe bieten eine regelmäßige und zuverlässige Anbindung.

Bahnanbindung: Der Bahnhof Bad Vöslau ist nur etwa 5 Minuten zu Fuß entfernt. Von dort aus gibt es regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Städte, was die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr hervorragend macht.

### **Bad Vöslau wird neu belebt:**

Zwischen Bahnhof und Badner-Straße spannt sich ein differenziert ausgestalteter Freiraum auf, welcher als „urbane Gasse“ eine attraktive Durchwegung für Fuß- und Radverkehr bietet. Entlang dieser Raumsequenz bilden zwei neu geschaffene Quartiere vielfältige Impulse für Urbanität & Diversität sowie abwechslungsreiche Angebote für Wohnen, Arbeiten, Konsum und Freizeit:

- Im Osten das als Kultur & Kreativ-Hotspot konzipierte „Kammgarnquartier“,
- im Westen der „Heilquellenplatz“, welcher im Vis-à-Vis zur Kulisse des Thermalbads einen formaleren Raum als Pendant zum Badplatz bildet.

Planungen der Gemeinde im Freiraum/ öffentlicher Raum:

- Kombination öffentlicher und halböffentlicher Freiräume
- verschiedene Grade der Öffentlichkeit von Freiräumen durch Bebauung und Niveau der Freiräume
- „Vöslauer Platz“ als räumliche Verknüpfung zum Schlosspark
- Alleen, Fassadenbegrünung, Rasenfugen an „urbaner Gasse“
- Wasserelemente am „Heilquellenplatz“ gegenüber des Badplatzes
- Urban Gardening

- Sickermulden
- MIV-freie Begegnungszone in der „urbanen Gasse“
- fünf Garagen an Gebietsrändern - Verlagerung der P+R Anlage Richtung Süden
- Mobilitätshub auf neugestalteten Bahnhofsareal
- Fuß- und Radbrücke über Bahngleise zur „Remise“

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 <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap