

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



Objektnummer: 2019/45

Eine Immobilie von UNIQUE CREO RESIDENTIAL KNPB GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vöslauer Straße 52
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2500 Baden
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Garten:	76,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,01 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	671.197,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



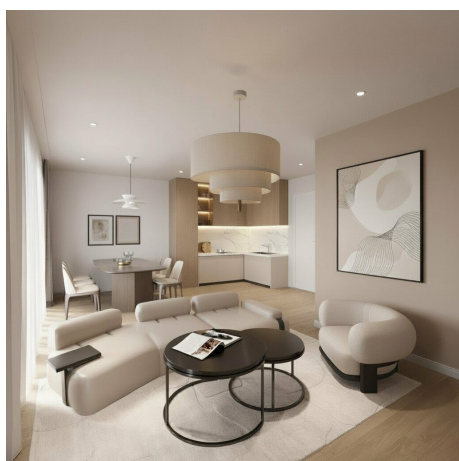
Patric Prudky

UNIQUE CREO RESIDENTIAL KNPB GMBH
Hohlweggasse 30 / Innenhof / H1
1030 Wien

T +43 664 18 70 100

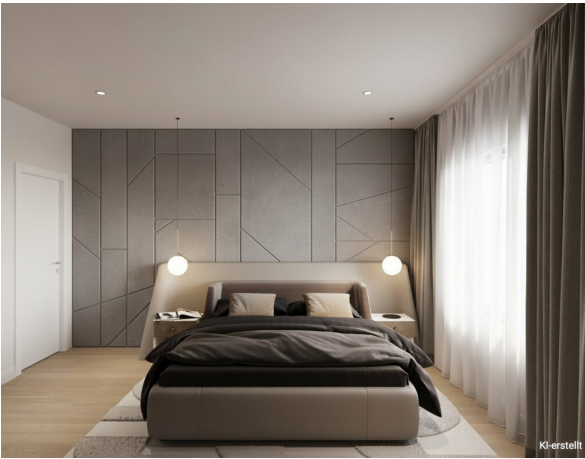






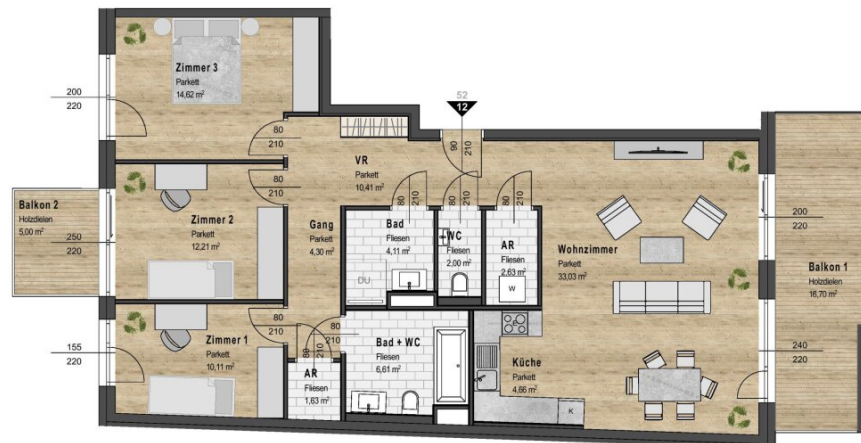








Vöslauer Straße 52	TOP	WFL m²	Terrasse m²	Garten m²	Balkon m²	Preis am m² gew.	Preis Brutto / Top	Preis Netto / Top
EG Gewerbe	1	84,91	39,49	x	x	4.739	€ 458.514	€ 382.095
1.OG Gewerbe	2	155,06	x	x	28,74	4.942	€ 837.324	€ 697.770
2.OG	3	115,06	x	x	15,01	5.927	€ 726.374	€ 605.311
3.OG	4	109,03	x	x	15,49	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 m²	Terrasse m²	Garten m²	Balkon m²	Preis am m² 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



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.



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 m² und 120 m² 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 m² bis 208 m² 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 <50m

Apotheke <725m

Klinik <525m

Krankenhaus <1.850m

Kinder & Schulen

Schule <450m

Kindergarten <475m

Höhere Schule <9.175m

Universität <9.750m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <775m

Einkaufszentrum <5.600m

Sonstige

Bank <700m

Geldautomat <700m

Post <725m

Polizei <950m

Verkehr

Bus <75m

Bahnhof <800m

Autobahnanschluss <3.075m

Straßenbahn <775m

Flughafen <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap