

**ANLEGEROBJEKT | provisionsfrei | Stilvoll saniertes  
Geschäftslokal langfristig vermietet**



**Objektnummer: 449**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Hochstraße 5         |
| Art:                          | Büro / Praxis        |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 2540 Bad Vöslau      |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 52,53 m²             |
| Nutzfläche:                   | 52,53 m²             |
| Zimmer:                       | 1,50                 |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70              |
| Kaufpreis:                    | 265.680,00 €         |
| Kaufpreis / m²:               | 4.214,73 €           |
| Provisionsangabe:             |                      |

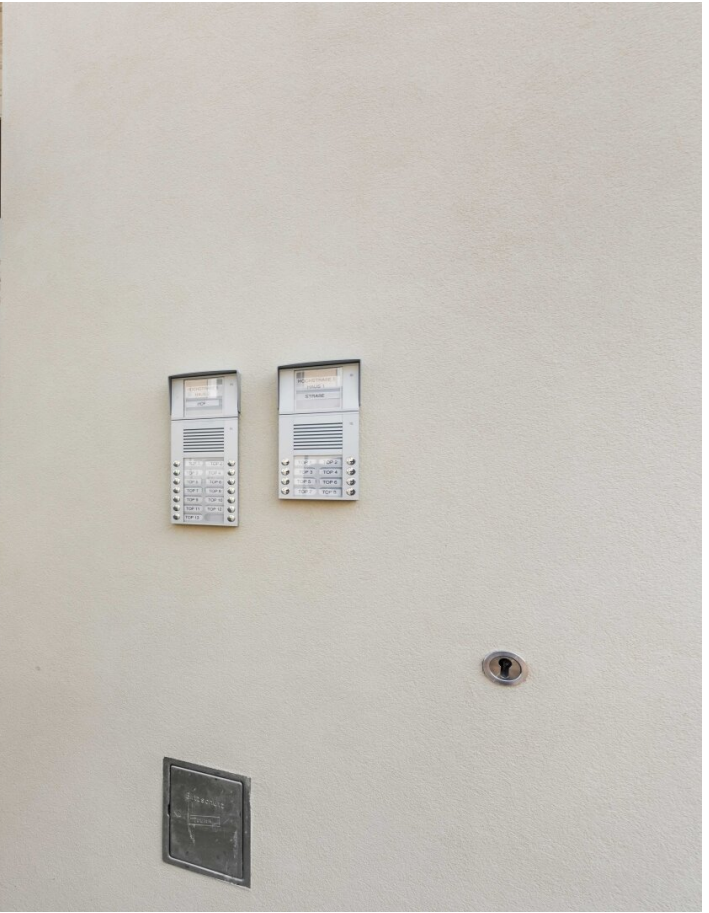
Provision bezahlt der Abgeber.

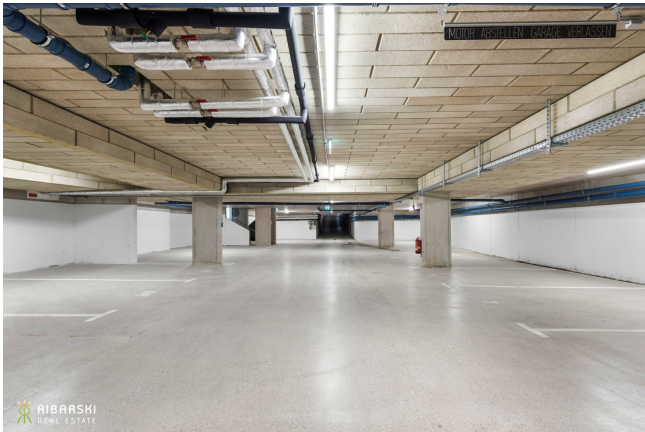
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Monika Ribarski**

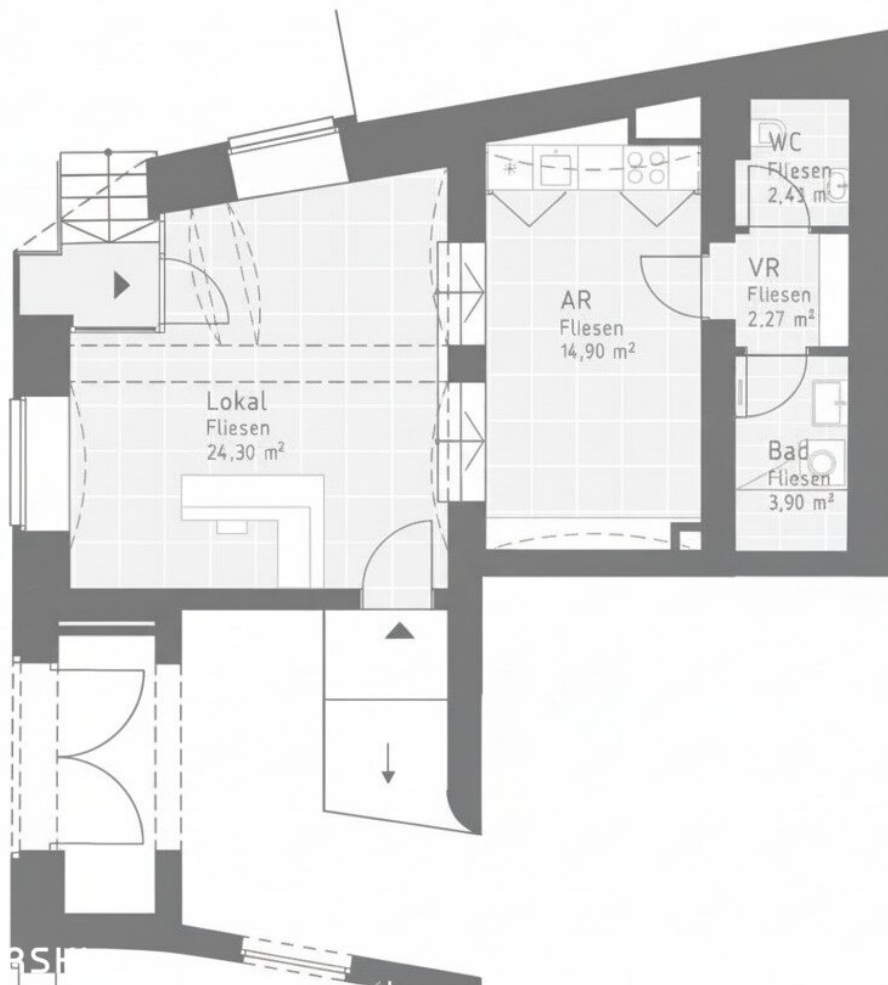
Ribarski Real Estate GmbH  
Mühlgasse 8  
2544 Leobersdorf



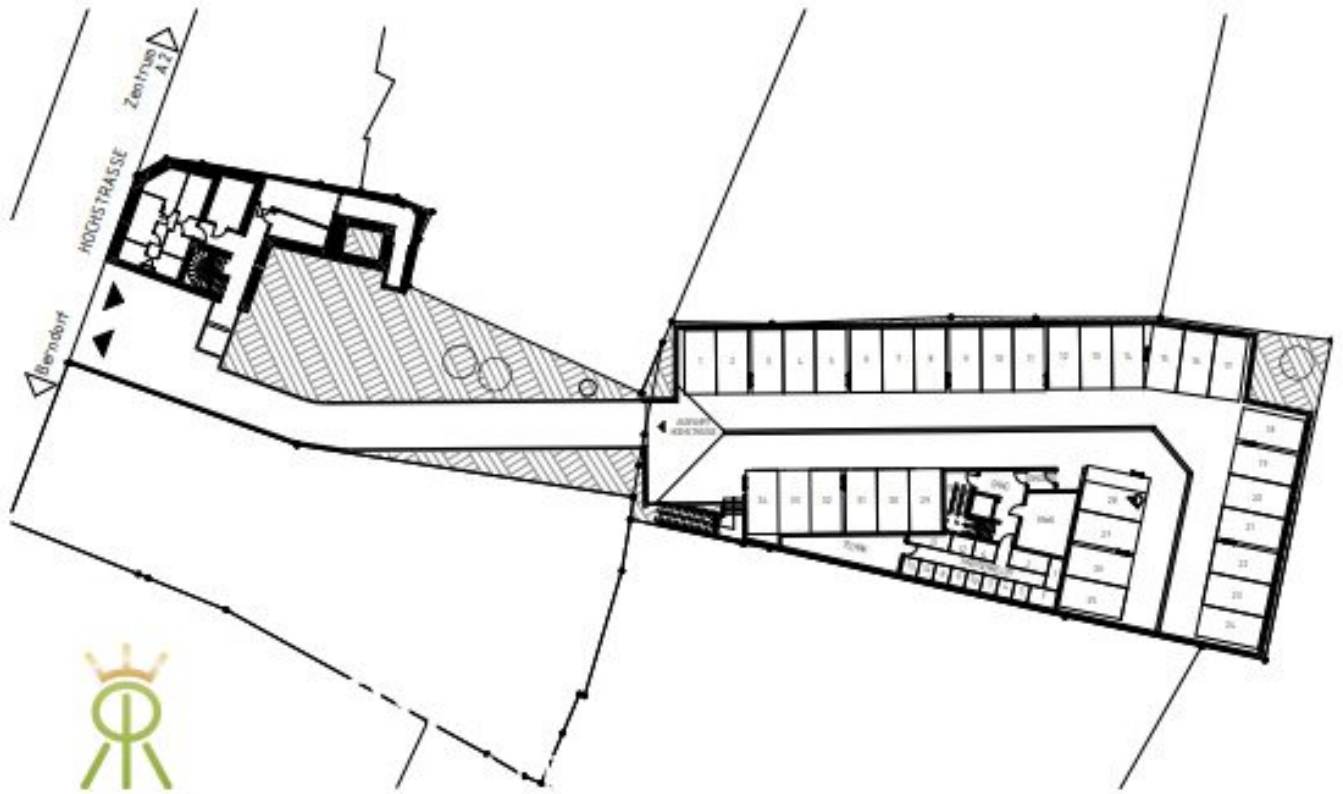




RIBARSKI  
REAL ESTATE



ASH



## Objektbeschreibung

**Herzlich willkommen bei einem niveauvollen Projekt im Herzen von Bad Vöslau, welches zwischen Hochstraße und Hügelfgasse errichtet wurde.**

### **Einzigartiges Geschäftslokal mit Charme**

**Dieses besondere Geschäftslokal wurde vollständig entkernt und mit viel Liebe zum Detail generalsaniert. Heute präsentiert es sich in neuem Glanz und ist aktuell langfristig als Therapieraum vermietet – eine attraktive und stabile Nutzung.**

**Ein echtes Highlight ist das wunderschöne, restaurierte Gewölbe, das den Räumlichkeiten eine ganz besondere Atmosphäre verleiht und historischen Charme mit modernem Komfort verbindet.**

**Gerne senden wir Ihnen weitere Details auf Anfrage zu – wir freuen uns auf Ihre Nachricht!**

### **Allgemeine Informationen zum Bauprojekt:**

Erdacht und umgesetzt aus einer über ein Jahrzehnt dauernden, erfolgreichen Geschäftsverbindung eines namhaften Architektenduos mit Sitz in Wiener Neustadt. Bestehend aus insgesamt 4 harmonisch angeordneten Baukörpern und insgesamt 48 Wohnungen, verbindet dieses Neubauprojekt das geschäftige Treiben der Hochstraße mit dem idyllischen Charme der Hügelfgasse. Es verbindet Alt mit Neu, den ebenen Teil von Bad Vöslau mit dem höher gelegenen Teil, das Zentrum mit der Villengegend, so wie es mit einem breiten Mix an Wohnungen auch Alt und Jung und Singlehaushalte mit Familien verbinden soll.

### **Der aktuelle Stand:**

Baukörper A: Wurde 2020 fertig gestellt und bezogen.

Baukörper B, C und D: Wurden im Sommer 2025 fertiggestellt. Die Wohnhausanlage ist größtenteils schon bewohnt und wird mit jedem Tag lebendiger.

### **Die Fakten:**

Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme, Fußbodenheizung, Ziegelmassivbauweise teilw.

Stahlbeton.

## **Das Projekt liegt perfekt:**

In absoluter Zentrums Lage erreichen Sie Drogerie, Billa, Bank, Rathaus, Polizei und Post, sowie zahlreiche weitere Geschäfte in wenigen Minuten zu Fuß. Restaurants, das historische Thermalbad und der außergewöhnlich schöne Schlosspark in der Nähe runden das Wohnerlebnis mit Erholungsfaktor ab. Wanderwege, Radwege, Tennisplatz, Minigolfplätze, Heurige und der bekannte Harzberg machen Bad Vöslau zu einer gehobenen und begehrten Wohngegend. Ärzte, Apotheke, eine Stadtbücherei und ein breites Bildungsangebot sorgen für Attraktivität in jeder Lebensphase. Die A2 Anschlussstelle Kottlingbrunn ist in 3 Autominuten erreichbar und führt Sie in 25 Minuten nach Wien oder in 15 Minuten nach Wiener Neustadt. Der Bahnhof Bad Vöslau mit Park and Ride ist ebenfalls in 3 Minuten mit dem Auto oder in 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

## **Alle noch verfügbaren Einheiten im Überblick:**

Gebäude B:

[Top 5 – 3 Zi. | 62,02 m² | Garten & Terrasse | EG](#)

[Top 6 – 3 Zi. | 65,96 m² | Balkon | 1.OG](#)

Gebäude C:

[Top 6 – 4 Zi. | 75,36 m² | Balkon | 1.OG](#)

[Top 11 – 2 Zi. | 71,69 m² | Terrasse | DG](#)

Gebäude D:

[Top 5 – 3 Zi. | 92,41 m² | Terrasse | 1.OG + DG](#)

[Top 7 – 3 Zi. | 95,85 m² | Terrasse | DG](#)

**Ich freue mich auf Ihre Anfrage und helfe gerne auch bei Finanzierungsfragen weiter, mit einem starken Team an meiner Seite.**

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen? >>> Folgen Sie mir auf [Facebook](#) oder [Linkedin](#).

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <300m

Klinik <4.650m

Krankenhaus <5.100m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <350m

Schule <600m

**Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.875m

**Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <125m

Polizei <225m

**Verkehr**

Bus <225m

Bahnhof <1.050m

Straßenbahn <4.850m

Autobahnanschluss <1.225m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap