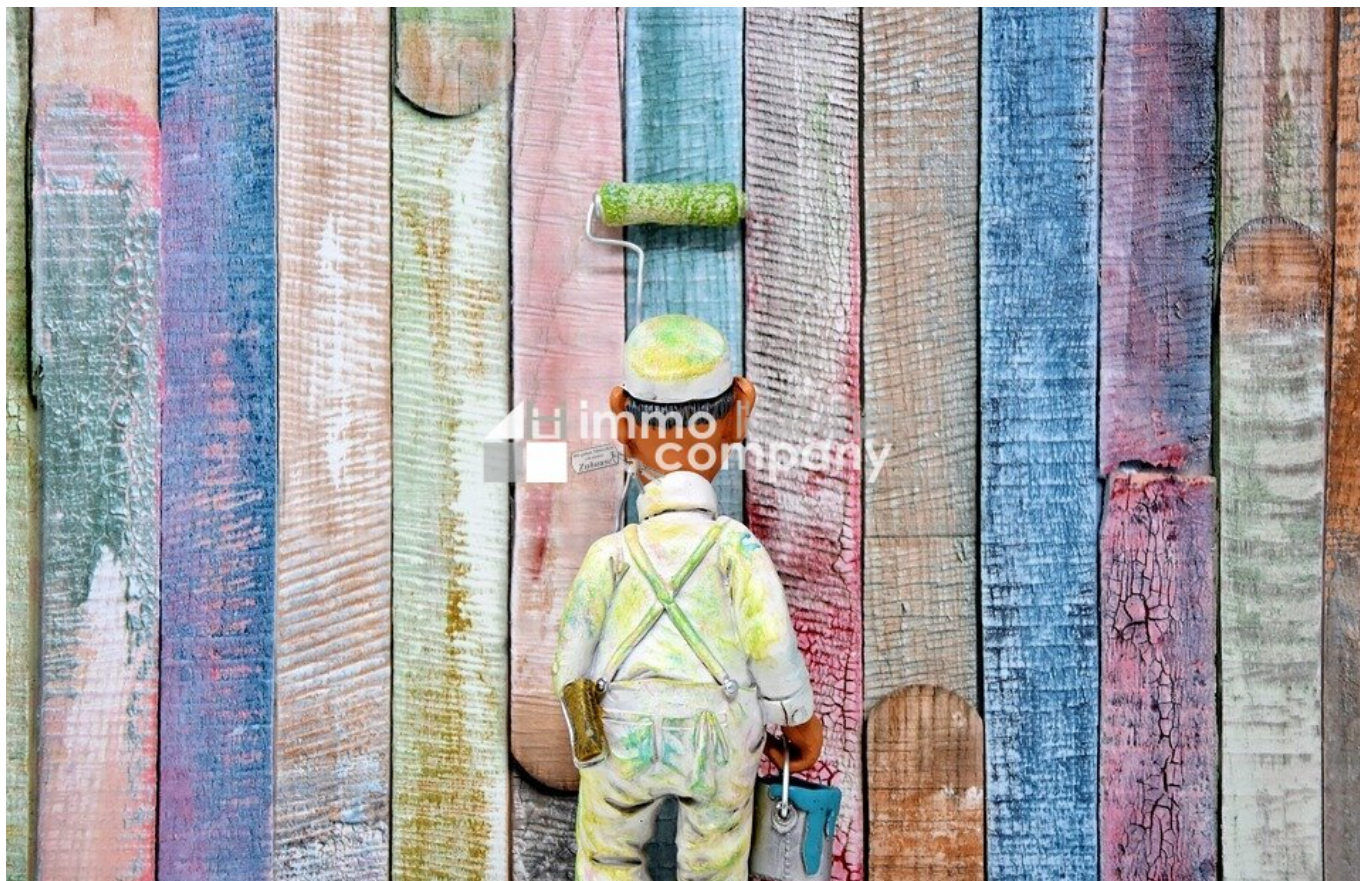


**ROHBAUSCHNÄPPCHEN FÜR PROFIS UND
HANDWERKER - Zentral gelegene Dachgeschosswohnung
zum selber fertig gestalten**



Handwerker

Objektnummer: 7939/2300160369

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	134,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	550.360,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

19.812,96 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Pinczker

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410792



Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN
company IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

TOP - Hier haben Sie die Möglichkeit Ihre Dachgeschosswohnung nach Ihren eigenen Wünschen selbst zu gestalten

Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Gründerzeithaus und bieten Ihnen nicht nur einen herrlichen Ausblick, sondern werden gut durchdacht, mit viel Liebe und einigen Extras gebaut. So ist eine **lautlose Deckenkühlung möglich, welche effizient über die Wärmepumpe betrieben wird und kühlt, es gibt einen eigenen Bereich bei dem großen Küchenfenster für Ihre Kräuterbeete und Gewürze und auf der 2. Ebene die Galerie mit Außenterrasse geeignet für Ihr Hochbeete und Urban Gardening oder chillen mit schönen Ausblick.** Der zeitgemäße Dach-Wohnraum mit optimaler Infrastruktur bietet vier Zimmer und sind ideal für Paare oder Familien sowie für Singles, aller Generationen.

Ausstattung:

Die Wohnung wird mit Wärme und Kälteübergabe für Heizung bzw. Kühlung, dem Sicherungskasten, Warmwasser, Kaltwasser, Wohnungstür, Lift, Stellplatz, Rohdecke und den Trennwänden ausgestattet.

Die weiteren Arbeiten können von Ihnen selbst nach den eigenen Wünschen und Bedürfnissen vorgenommen werden.

Technische Materialien:

Die Wohnungen sind vorbereitet für eine lautlose Deckenkühlung, effizient über die Wärmepumpe betrieben. Die baulichen Ausführungen sind sehr hochwertig. Hier einige Details dazu: Eingangstür Sicherheitsklasse WK3, Innentüren komfortable 210cm hoch mit Edelstahlbeschlägen, hochwertige, 3fach verglaste Holz Alu Fenster von Katzbeck, sowie Velux Dachfenster, alle mit elektrischer Außenbeschattung.

Wohnraumplanung

Sie erreichen Ihr neues Zuhause barrierefrei über den Lift, der Sie direkt in das Dachgeschoss bringt. Insgesamt befinden sich nur 8 Wohnungen in diesem Mehrparteienhaus. Über den Vorraum erreichen Sie zentral alle Räumlichkeiten. Die Wohnung mit rund 136m² und vier Zimmer und ist wie folgt geplant: Vorraum, großzügiger 43m² großer Wohn-Essbereich,

Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer/Arbeitszimmer, Badezimmer mit WC, sowie ein Abstellraum. Über das Wohnzimmer erreichen Sie die großzügige 23m² große Galerie, welche sich ideal für einen Arbeitsbereich oder Chill-Out-Area eignet und den Zugang zur Terrasse bietet. Hier genießen Sie den tollen Ausblick, entspannen und sonnen sich.

Zusätzlich gibt es einen ansprechend gestalteten Vorgarten mit wettergeschützten Abstellmöglichkeiten für Räder und Kinderwagen. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind moderne Energiestandards wie eine Photovoltaik-Anlage in Kombination mit Wärmepumpe und vorbereitete E-Ladestationen für PKW vorgesehen.

Eine weitere Stärke dieser Immobilie ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bus und der Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten Ihnen eine schnelle und bequeme Möglichkeit, die umliegenden Städte und Gemeinden zu erreichen. Für den täglichen Bedarf finden Sie alles, was Sie brauchen, in unmittelbarer Nähe. Von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Bäckereien, sowie der Schloßpark, alles ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Sie wollten schon immer urban und exklusiv in einer Dachgeschosswohnung leben und Ihre eigenen Wünsche in den Bau einbringen? Dann melden Sie sich gleich heute noch bei mir. Ich freue mich über Ihr E-Mail oder Ihren Anruf!

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.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

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 <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap