

# **Terrassenwohnung - 3 Schlafzimmer Geräumig, Günstig Selten**



**Objektnummer: 310226**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.117,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	836,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 3,26
<b>Kaufpreis:</b>	299.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	182,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Peter Krammer**

Terrassenbegrünung  
mit KI erstellt



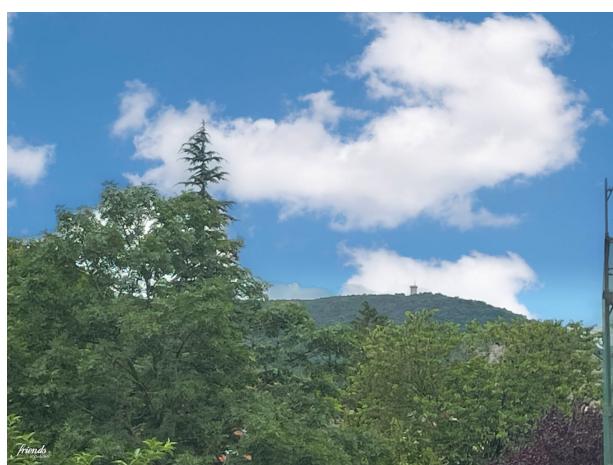
Gartenmöbel mit KI erstellt

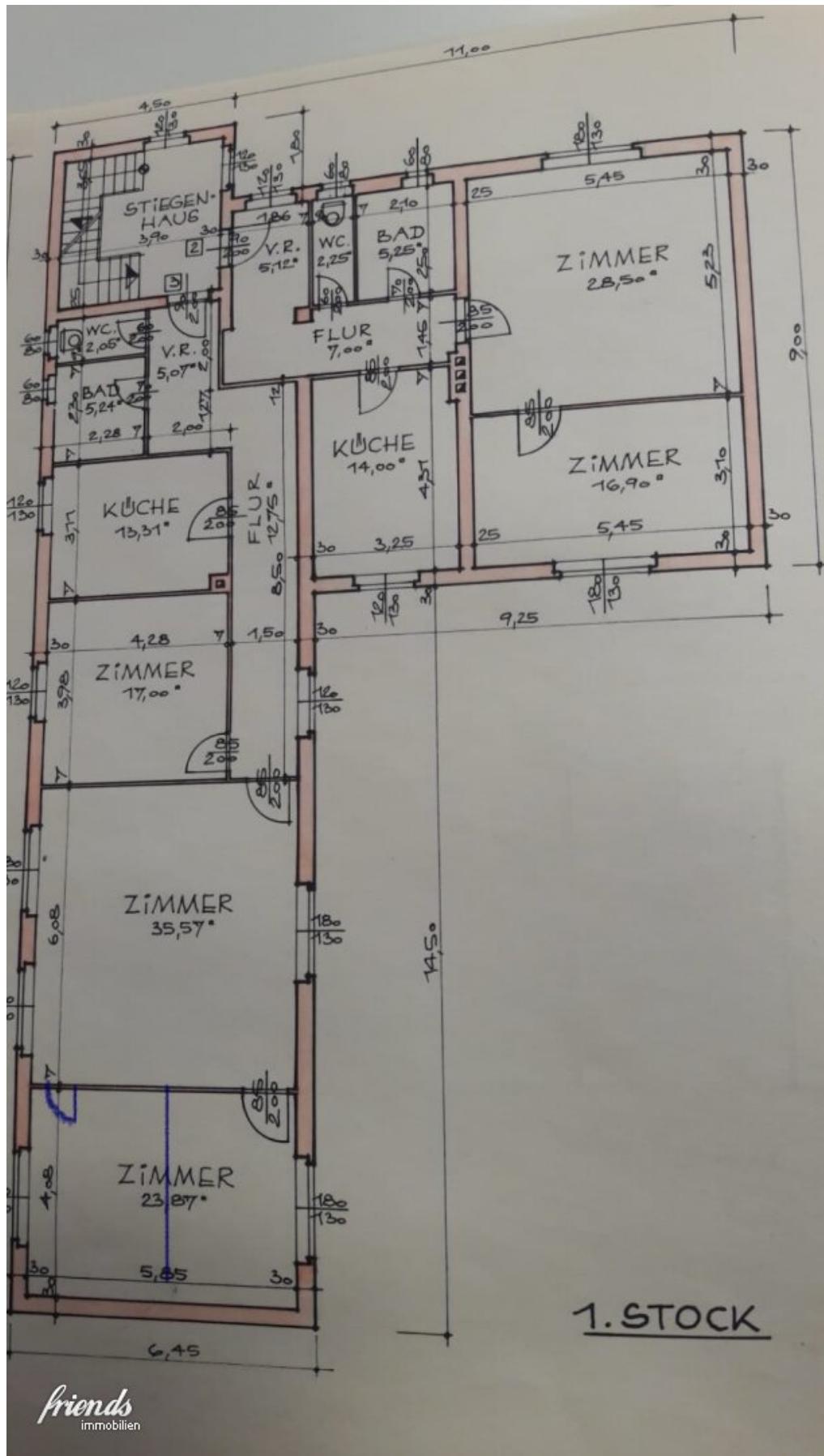












# Objektbeschreibung

5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, großem Gartenanteil, einer Garage und einem zusätzlichen Kfz-Stellplatz\*\*

Diese sehr gepflegte, 115 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt in einem Haus mit nur vier Parteien, das 1980 erbaut wurde.

Die Wohnung bietet Familien drei getrennte Schlafzimmer, ein großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten über die Terrasse und eine geräumig Küche mit ausreichend Platz für einen Esstisch.

Der Garten steht grundsätzlich im Allgemeineigentum, aber durch die geringe Anzahl der Miteigentümer genießt man ausreichend Privatsphäre und Exklusivität.

## Die vier Parteien im Haus:

- Eine Wohnung im Erdgeschoss mit Gartennutzung auf der Vorderseite des Hauses.
- Zwei Wohnungen im 1. Stock (eine 70 m<sup>2</sup> Wohnung ohne direkten Gartenzugang sowie der zum Verkauf angebotenen Wohnung).
- Eine Dachgeschossterrassenwohnung.

Das Dach wurde vor wenigen Jahren saniert, die Fassade verbessert, neu gestrichen und moderne Außenkamine errichtet.

Die Wohnung wurde bereits geräumt und steht zur **sofortigen Nutzung** bereit. Einer der beiden verfügbaren Garagenplätze sowie ein Stellplatz im Einfahrtsbereich am Gelände sind der Wohnung zugeordnet.

Der Außenbereich ist ein Paradies für Gartenliebhaber und Hobby-Gemüse- und Obstbauern, da mehrere Hochbeete angelegt wurden und nun einen neuen Gärtner suchen.

Überzeugen Sie sich selbst von der Größe der Wohnung, der Anlage sowie des schönen Gartens rund um das Haus. Ein Grillplatz und große, gepflegte Wiesenflächen bieten ausreichend Platz für Spaß und Freizeitaktivitäten.

Gerne dürfen Sie sich selbst von den Gegebenheiten überzeugen. Ich freue mich über Ihre Anfragen!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form

ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap