

**Wohnen am Puls der Zeit - perfekte Planung trifft auf  
perfekte Anbindung**



**Objektnummer: 395**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tattendorfer Straße 48
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	151,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	74,00 m <sup>2</sup>
Keller:	60,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	559.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

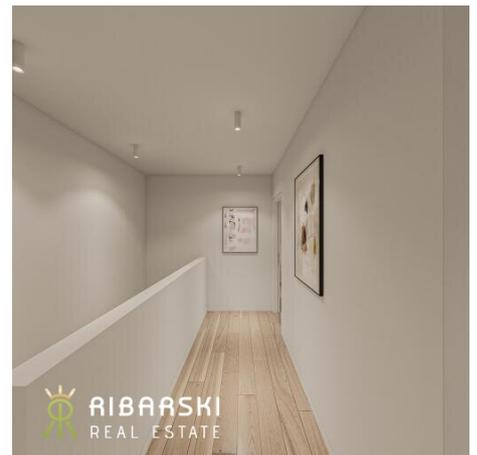
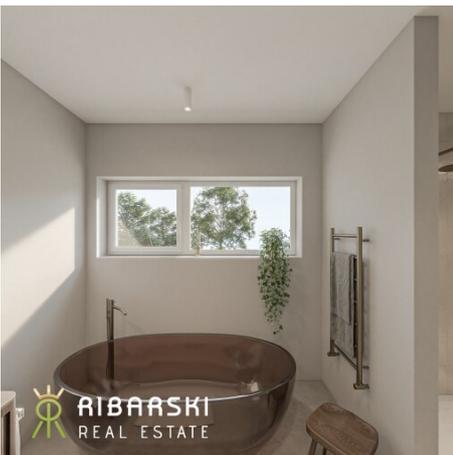


Mag. (FH) Monika Ribarski

Ribarski Re  
Mühlgasse  
2544 Leobe

H +43 676 0

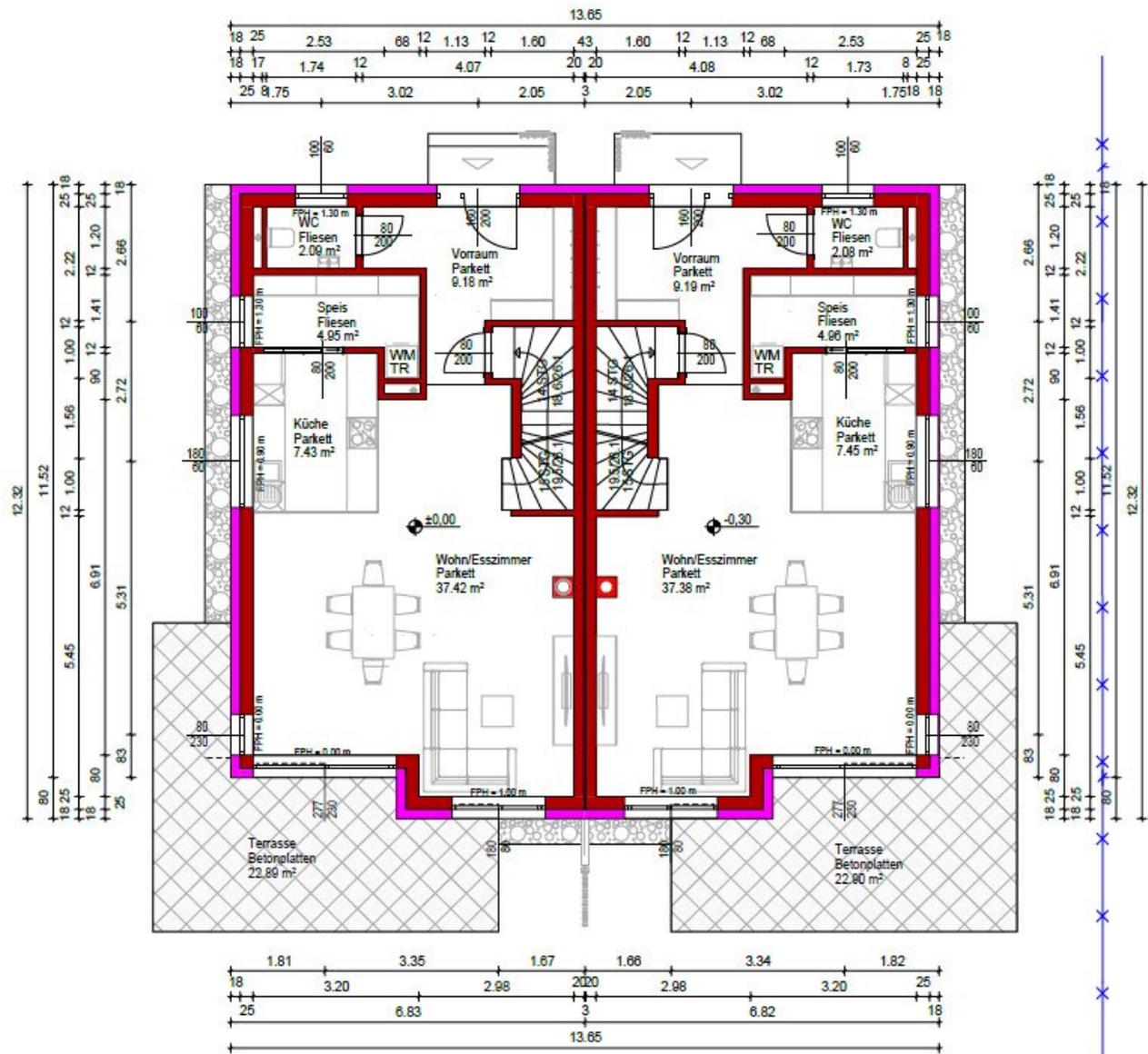
Gerne steh  
Verfügung.





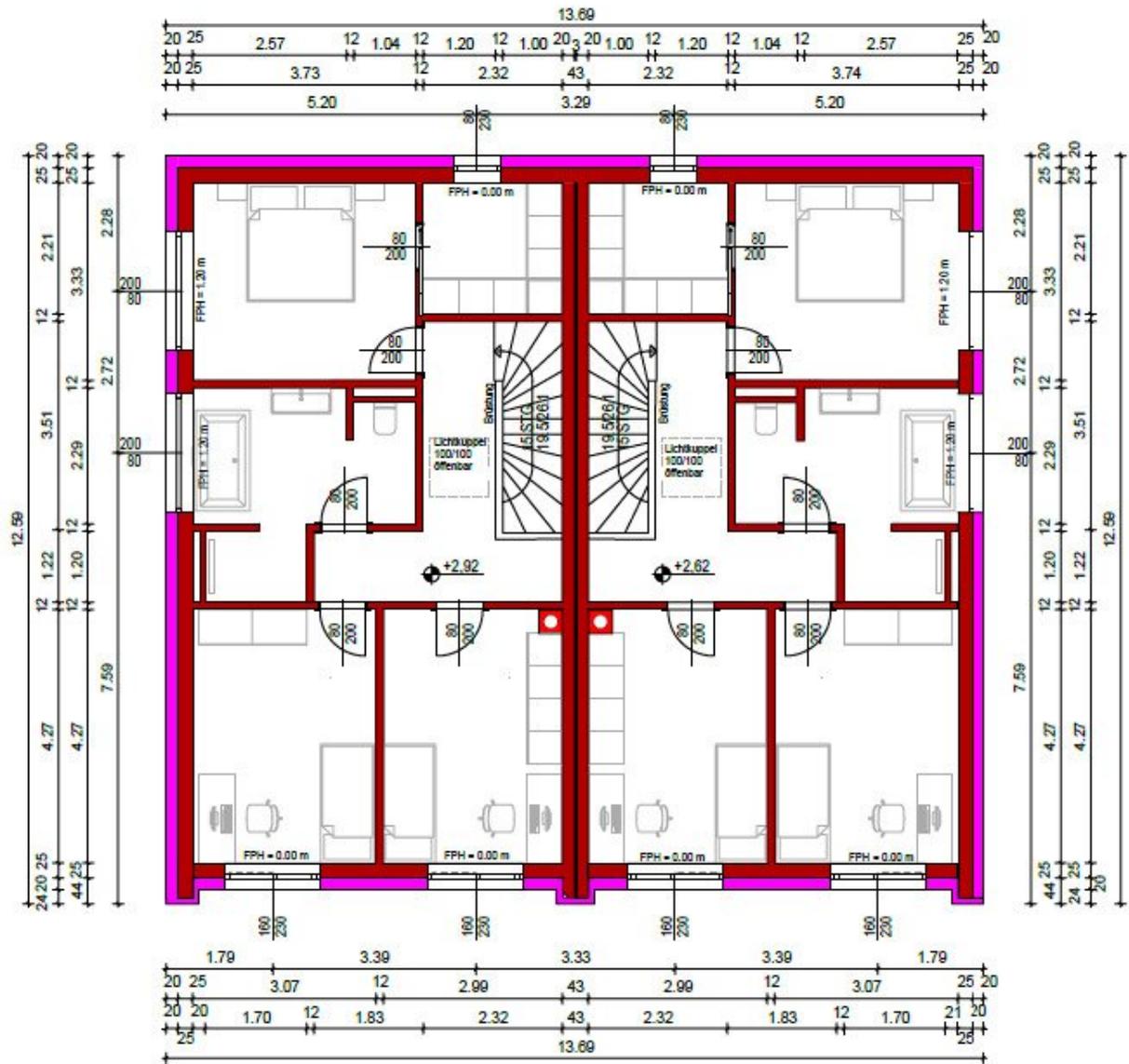






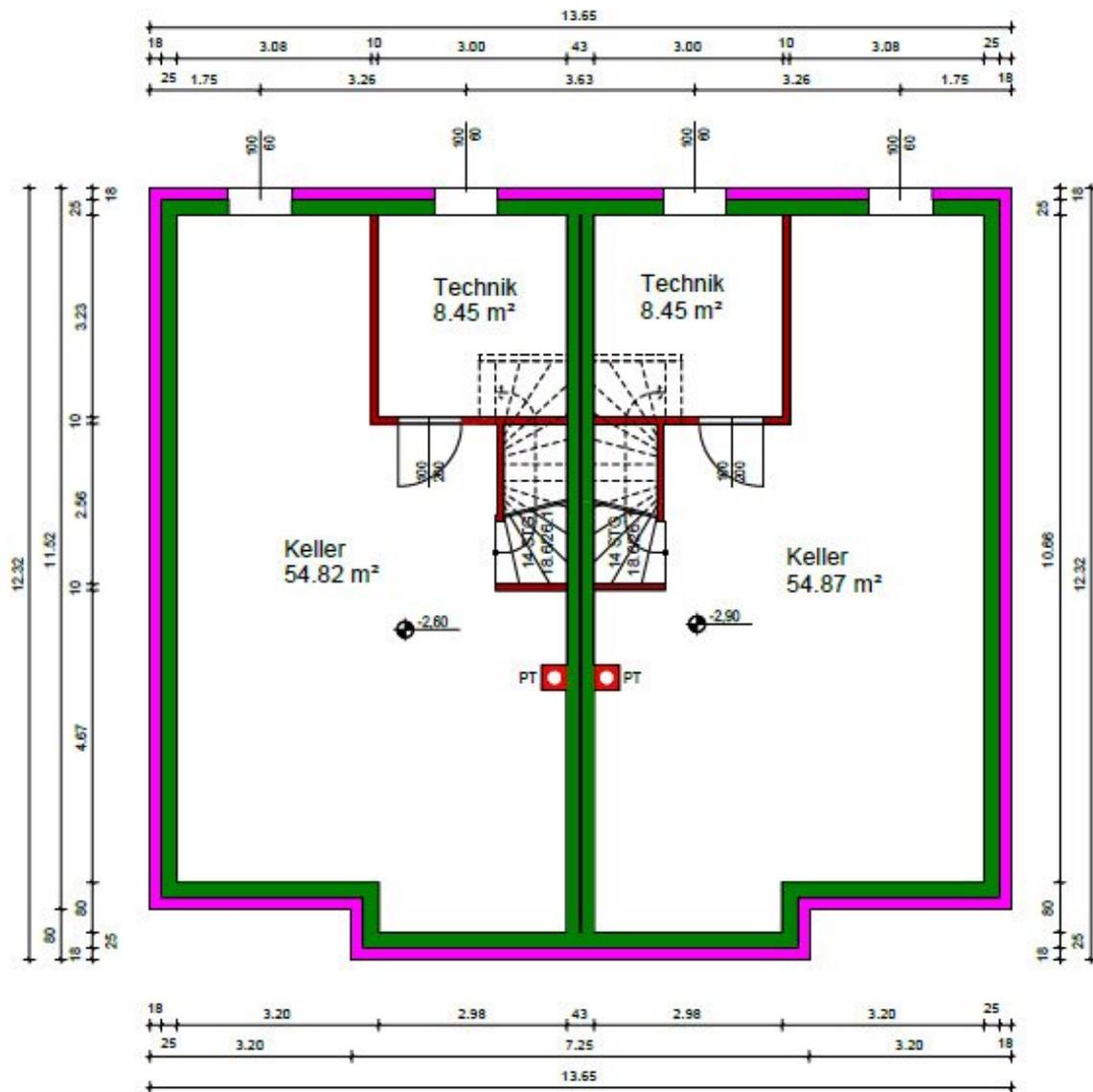
Grundriss Erdgeschoß





Grundriss Obergeschoß





Grundriss Kellergeschoß





## Objektbeschreibung

### **BAD VÖSLAU - eine Stadt mit Niveau, Wein, Wald und Wasser - wo wohnen zum Genuss wird.**

Von einem erfahrenen Baumeister aus Wiener Neustadt werden insgesamt 20 Doppelhaushälften in gut durchdachter Bauweise errichtet. Die Häuser überzeugen durch eine angenehme Größe, perfekte Planung, sowie geschmackvolle und hochwertige Ausführung. Die robuste Ziegelmassivbauweise garantiert nicht nur Langlebigkeit, sondern auch eine ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Durch großzügige Glasflächen werden Sie lichtdurchflutete Räume genießen, sowie ein angenehmes Raumklima. Mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Leerverrohrung für eine PV-Anlage setzen Sie auf Effizienz und Umweltbewusstsein.

Jedes Doppelhaus verfügt über einen großzügigen Eigengarten mit südseitiger bzw. südostseitiger Ausrichtung, welcher zum Entspannen, Spielen, in der Sonne liegen oder Gärtnern einlädt. Gestalten Sie Ihren Garten nach Ihren Vorstellungen und schaffen Sie sich Ihre persönliche Wohlfühloase.

#### **Die Fakten:**

- Das Projekt umfasst insgesamt 18 Wohneinheiten, die auf 9 Doppelhäuser verteilt sind.
- Jedes Doppelhaus verfügt über zwei Parkplätze direkt vor der Haustür.
- Die Häuser werden belagsfertig übergeben.
- Es wird die Möglichkeit der schlüsselfertigen Ausführung gegen Aufpreis geboten.
- Ein Keller ist im Kaufpreis inkludiert.

#### **Der Zeithorizont:**

- Die Baubewilligung ist gegeben, der Baubeginn erfolgt in Kürze.

#### **Ihr Vorteil:**

- Ihre Wünsche können bei der Innenraumplanung und bei den Anschlüssen noch berücksichtigt werden. Bei der Ausstattung Ihres neuen Zuhauses haben Sie kreative Freiheit.

**Überlassen Sie das Bauen den Profis und genießen Sie stattdessen Ihre**

## **Freizeit mit Familie und Freunden.**

### **Die Lage:**

Bad Vöslau liegt etwa 30km südlich von Wien und ist nicht nur durch das Vöslauer Mineralwasser bekannt, sondern auch durch sein historisches Thermalfreibad, welches im Sommer unzählige Gäste anlockt. Die malerische Umgebung bietet Ihnen Weinberge, Wanderwege, Radwege und Teiche ebenso wie ein belebtes Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten. Besonders zu empfehlen ist ein Besuch am Wochenmarkt jeden Samstagvormittag, oder eine Wanderung auf den beliebten Harzberg mit Aussichtsturm und grandiosem Ausblick.

Nähere Informationen finden Sie hier: [Bad Vöslau](#)

In unmittelbarer Nähe des Projektes befindet sich ein Fußballverein, ein Kindergarten, der Bahnhof Bad Vöslau (ca. 12 Minuten zu Fuß / 4 Minuten mit dem Fahrrad) von wo aus Sie in Kürze mit Direktverbindungen nach Wien oder Wiener Neustadt gelangen, sowie die A2-Autobahnanschlussstelle Bad Vöslau (4 Autominuten).

Die nahe gelegene Autobahn wird wohl zu hören sein, dafür dürfen Sie aber auch weiterhin mit Privatsphäre und uneingeschränkter Sonne rechnen. Die angrenzenden Grundstücke sind aktuell als Grüngürtel gewidmet. Mit einer Verbauung ist aus momentaner Sicht nicht zu rechnen. Für Kinder gibt es genügend Auslauf und nur wenig Verkehr, was ein sicheres Spielen im Freien ermöglicht.

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

Informationen zur Wohnbauförderung finden Sie unter diesem Link: [Wohnbauförderung Eigenheim - Land Niederösterreich](#)

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen und guten immobilienbezogenen Humor genießen? >>> Folgen Sie mir auf [Facebook](#) oder [LinkedIn](#).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.100m

Klinik <4.450m

Krankenhaus <4.575m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <475m

Schule <1.050m

**Nahversorgung**

Supermarkt <725m

Bäckerei <950m

Einkaufszentrum <3.900m

**Sonstige**

Bank <950m

Geldautomat <950m

Post <950m

Polizei <1.225m

**Verkehr**

Bus <225m

Bahnhof <675m

Straßenbahn <4.450m

Autobahnanschluss <1.150m

Flughafen <2.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap