

**WOHNEN IN VERBUNDENHEIT | helle Wohnung mit großen Glasflächen | Erstbezug | 1 TG-Platz inkludiert**



**Objektnummer: 417**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

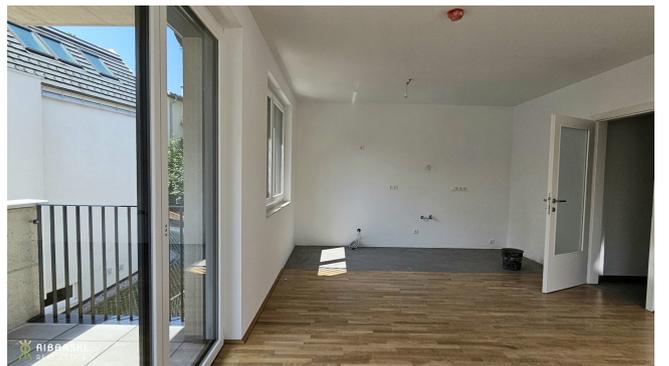
Adresse	Hügelgasse 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,14 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,31 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.298,00 €
Kaltmiete (netto)	1.005,00 €
Kaltmiete	1.173,18 €
Betriebskosten:	168,18 €
USt.:	124,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

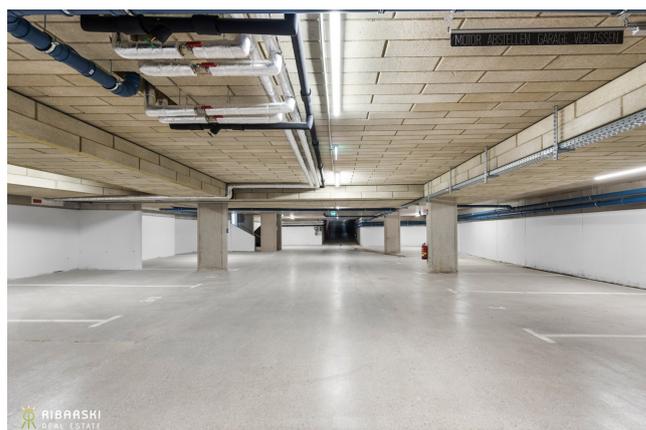
## Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Monika Ribarski









 AIBARSKI  
REAL ESTATE

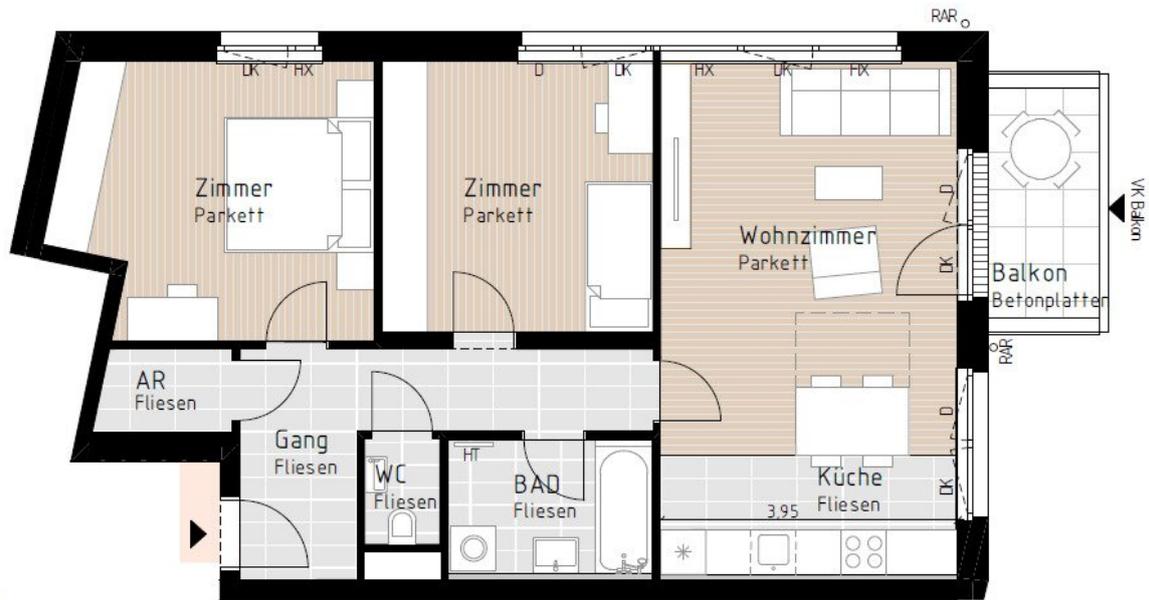


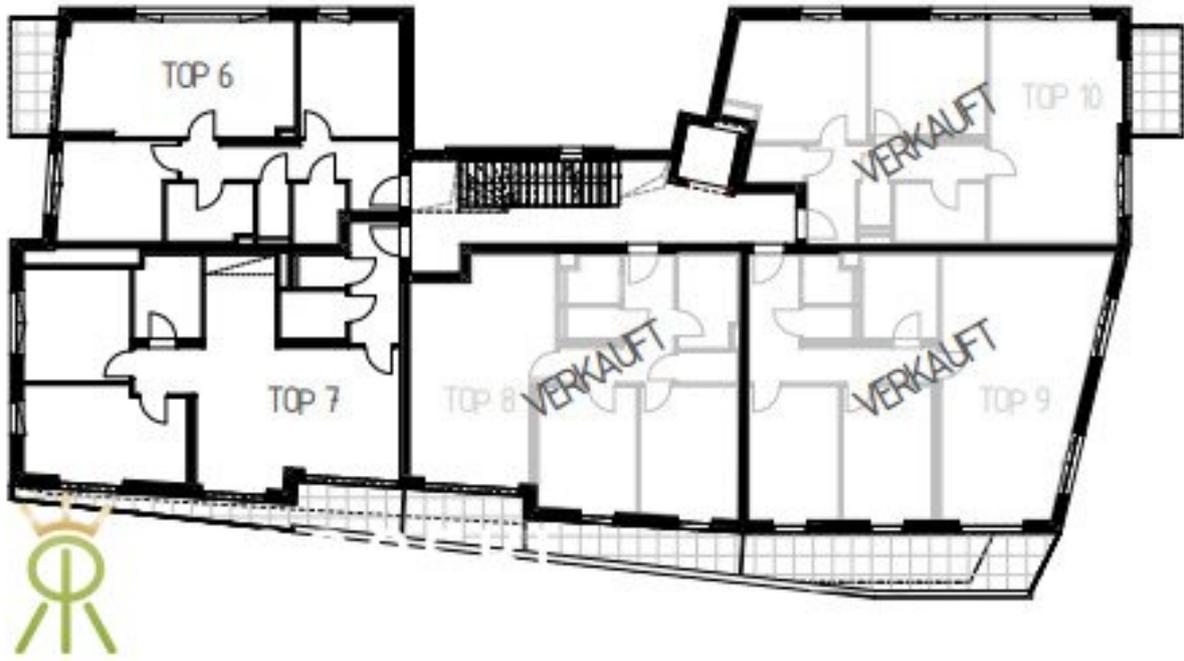
 AIBARSKI  
REAL ESTATE

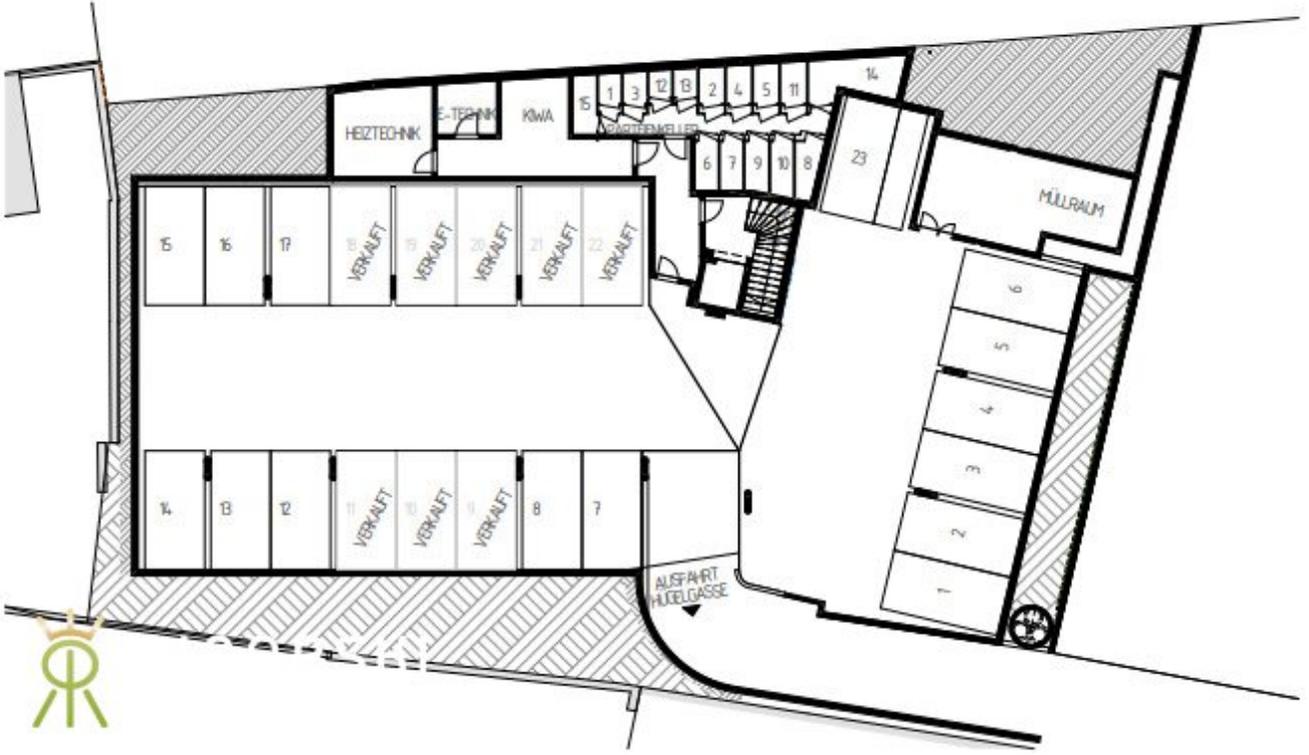


 AIBARSKI  
REAL ESTATE

# Grundriss 1:100







## Objektbeschreibung

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

Die angebotene Wohnung B Top 10 bietet Ihnen einen praktikablen Grundriss und helles Wohnen mit großen Glasflächen. Auf insgesamt rd. 72m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche wurden 3 Zimmer, sowie ein separates WC und Badezimmer, als auch ein Abstellraum eingeplant. Der rd. 5,40m<sup>2</sup> große Balkon ist südseitig ausgerichtet und bietet Ihnen fast den ganzen Tag Sonne. Sie genießen lichtdurchflutetes Wohnen in Bad Vöslauer Toplage.

### **Die Ausstattung:**

Echtholz-Eiche-Parkett geklebt in den Wohnräumen, Feinsteinzeug am Boden, keramische Platten an den Wänden in den Nassräumen, Fenster mit Mehrfach-Isolier-Verglasung, Sanitärausstattung von Laufen/Geberit, Armaturen von Grohe, Waschbeckenunterschrank, Spiegel, Dusch- Glaswand, Deckenbeleuchtung in Bad und WC, Außenrollos elektrisch, moderne Einbauküche voll ausgestattet. Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme, Fußbodenheizung, Ziegelmassivbauweise. Für nähere Details sende ich sehr gerne die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

Das Mietverhältnis ist auf 5 Jahre befristet, mit Option auf Verlängerung.

Es ist der Tiefgaragenplatz Nummer 20 zugeordnet. Nummer 21 kann optional für EUR 90,- pro Monat angemietet werden.

Anmerkung: die Rückwand der Küche wird in weiß gehalten, statt grau.

### **Wohnen heißt: die Verbindung spüren.**

Bestehend aus insgesamt 4 harmonisch angeordneten Baukörpern und insgesamt 48 Wohnungen, verbindet dieses Neubauprojekt das geschäftige Treiben der Hochstraße mit dem idyllischen Charme der Hügeltasse. 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.

Für einen praktikablen Durchgang, welcher Sie von der Hochstraße zur Hügeltasse führt, sorgen die Architekten. Für Ihre Verbindung zum Projekt dürfen Sie selbst sorgen, indem Sie mir eine unverbindliche Objektanfrage senden.

Alle verfügbaren Wohnungen in übersichtlicher Form finden Sie hier: [www.ribarskireal.estate](http://www.ribarskireal.estate)

## **Das Projekt liegt perfekt:**

In absoluter Zentrumslage 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.

## **Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen? >>> Folgen Sie mir auf [Facebook](https://www.facebook.com/) oder [Linkedin](https://www.linkedin.com/).

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <150m

Apotheke <275m

Klinik <4.625m

Krankenhaus <5.100m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <350m

Schule <600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.900m

### **Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <125m

Polizei <200m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.050m

Straßenbahn <4.850m

Autobahnanschluss <1.225m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap