

## **Stadtwohnung mit modernem Charme - Thermen-/Kurstadt Bad Vöslau**



**Objektnummer: 1822**

**Eine Immobilie von Ofner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	96,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	374.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,08 €
<b>Heizkosten:</b>	94,00 €
<b>USt.:</b>	22,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



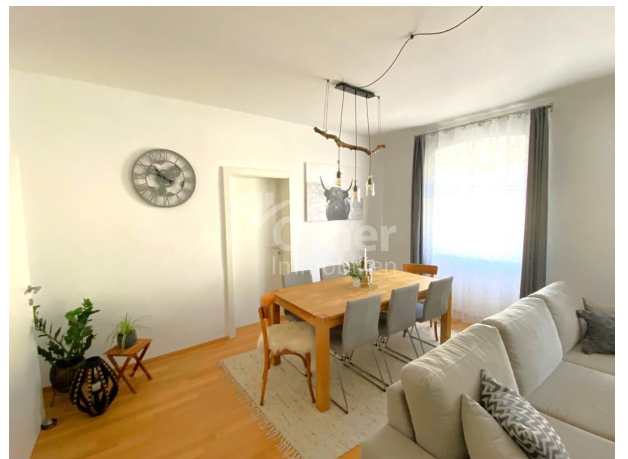
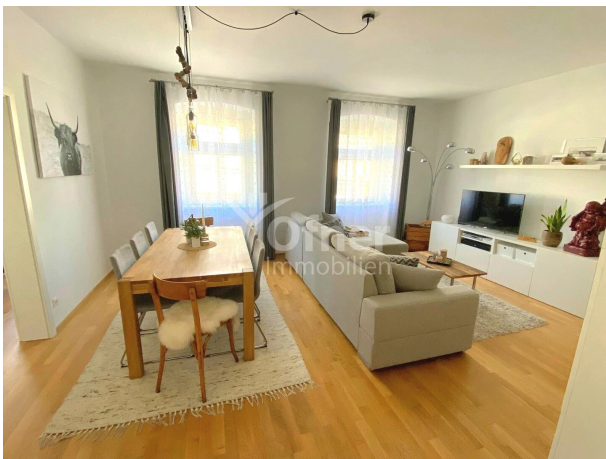
**Walter Ofner**

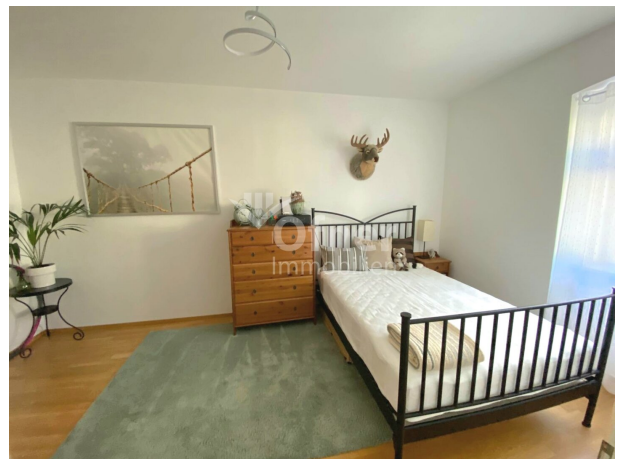
Ofner Immobilien GmbH  
Hauptstraße 86





















## Objektbeschreibung

In zentraler Lage befindet sich dieses geschichtsträchtige Haus, in dem bereits Kaiserin Sisi Station gemacht hat. Nur wenige Gehminuten ins Stadtzentrum von Bad Vöslau, zum Thermalbad, zur Gemeinde und zum Schloss mit dem schönen Schlosspark liegt die Stadtwohnung im ersten Stock dieses gepflegten Hauses aus dem frühen 20. Jahrhundert. Bei sehr guter Infrastruktur sind alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel. Öffentliche Parkplätze stehen in der Umgebung zur Verfügung.

Der Grundriss teilt sich bei einer Größe von ca. 96 m<sup>2</sup> in einen Vorraum mit Garderobe, den offenen Wohn-Essbereich (ca. 26 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Küche, zwei Schlafzimmer (21 m<sup>2</sup> und 16 m<sup>2</sup>), ein Badezimmer mit Wanne, Waschtisch und Spiegelschrank, ein WC mit Handwaschbecken sowie einen Abstellraum. Vom Vorraum gelangt man auf den charmanten überdachten Balkon, der nach Südwesten in den Innenhof gerichtet ist. Der Schwedenofen im Wohnbereich sorgt für eine wohlige Wärme. Die Räume sind höher als üblich (ca. 275 cm), hell und freundlich und mit Parkett- und Fliesenböden ausgestattet. Geheizt wird mit Gas (EVN) über eine Fußbodenheizung.

Ein teilmöblierter Sofortbezug ist möglich: die Einbauküche, die Sanitäreinrichtungen und einzelne Schränke bleiben in der Wohnung und sind im Kaufpreis enthalten.

Genießen Sie die hervorragende Lage im Stadtkern von Bad Vöslau, nur wenige Autominuten vom Autobahnzubringer A2 und nur etwa 20 Minuten an den südlichen Stadtrand von Wien. Hotels, Heurige, das Thermalbad, zahlreiche Radwege und ein prall gefüllter Veranstaltungskalender machen Bad Vöslau zu einer perfekten Wohnstadt, die Sie als Familie oder Pärchen in dieser charmanten Wohnung in vollen Zügen genießen können.

Bei einer gemeinsamen Besichtigung werden Sie schon beim Betreten der Wohnung begeistert sein - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Team Ofner Immobilien

**Walter Ofner**, staatlich geprüfter Immobilienreuhänder

Tel. 0664 / 1883929

[office@ofner-immobilien.at](mailto:office@ofner-immobilien.at)

Unsere Bürozeiten sind Montag bis Donnerstag von 8.00 bis 12.30 und von 13.30 bis 17.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 12.30 Uhr.

Besuchen Sie auch unsere Homepage [www.ofner-immobilien.at](http://www.ofner-immobilien.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://ofner-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap