

**LICHTDURCHFLUTETES 4 ZIMMER EIGENTUM IN  
TOPZUSTAND - DIREKT AM KURPARK BAD VÖSLAU**



**Objektnummer: 2017540**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,85
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,30 €
<b>USt.:</b>	19,03 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

monatliches Akonto für Heizung/Warmwasser von € 322,08 - jedoch gab es letztes Jahr ein Guthaben

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Wildner**

Maison Realitäten Vermittlungs- und VerwaltungsgesmbH.  
Seidlgasse 30 / 7A  
1030 Wien

T +43 (1) 715 30 41-  
H +43 (0) 664 224 13  
F +43 (1) 715 30 41-

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.











# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Stadt Bad Vöslau, einem Ort, der Lebensqualität und Komfort vereint. Diese wunderschöne Loggiwohnung in der 3. Etage ohne Lift bietet Ihnen auf 86,61 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begeht. Mit einem Kaufpreis von 329.000 € erwartet Sie ein echtes Schmuckstück, das darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung mit 4 lichtdurchfluteten Zimmern, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen einen unvergleichlichen Fernblick bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier bei einem Glas Wein entspannen und den Sonnenuntergang genießen. Der Kamin sorgt für zusätzliche Gemütlichkeit an kühleren Tagen und lädt dazu ein, es sich in den eigenen vier Wänden richtig gutgehen zu lassen.

## Die Wohnung gliedert sich wie folgt auf:

- teilweise zentrales, großzügliches Vorzimmer 9,78m<sup>2</sup>
- moderne Einbauküche 7,8m<sup>2</sup> (neu Oktober 2022)
- neuwertiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche (neu August 2023)
- Toilette mit Handwaschbecken (neu August 2023)
- Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- sonniges, großzügliches Wohnzimmer 23.55m<sup>2</sup>, welches ins Schlafzimmer (10,01m<sup>2</sup>) mit Loggia
- Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia mit Fernblick
- zwei Kinderzimmer 11,01/17,16m<sup>2</sup>

Verlegt wurden Eicheparkett und in den Sanitärräumen zeitlose Fliesen - beides neu Oktober

2022. Beheizt wird mittels einer Hauszentralheizung über Radiatoren. Ein monatliches Akonto von € 322,08 wird hier verrechnet - jedoch gab es ein erhebliches Guthaben in der Höhe von € 3.348,37 in der Jahresabrechnung. Die Fenster sind aus Kunststoff und mit Aussenrolllos versehen. Ein Kellerabteil ist vorhanden.

Zusätzlich zu den vielen Annehmlichkeiten, die diese Wohnung bietet, steht Ihnen ein Stellplatz zur Verfügung, der Ihnen die Parkplatzsuche in dieser beliebten Gegend erleichtert.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser charmanten Gemeinde in Bad Vöslau zu werden. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnen und der Nähe zur Natur begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Für weitere Auskünfte bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Bianca Wildner, MSc unter der Mobilnummer 0664/224 13 28 zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [bianca.wildner@maison.at](mailto:bianca.wildner@maison.at)

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**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://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.500m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap