

**WOHNEN IN VERBUNDENHEIT - Raumwunder mit großem
Balkon | TG-Platz inkludiert | C9**



Objektnummer: 419

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,05 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,75 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	1.206,50 €
Kaltmiete (netto)	933,00 €
Kaltmiete	1.090,00 €
Betriebskosten:	157,00 €
USt.:	116,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Monika Ribarski



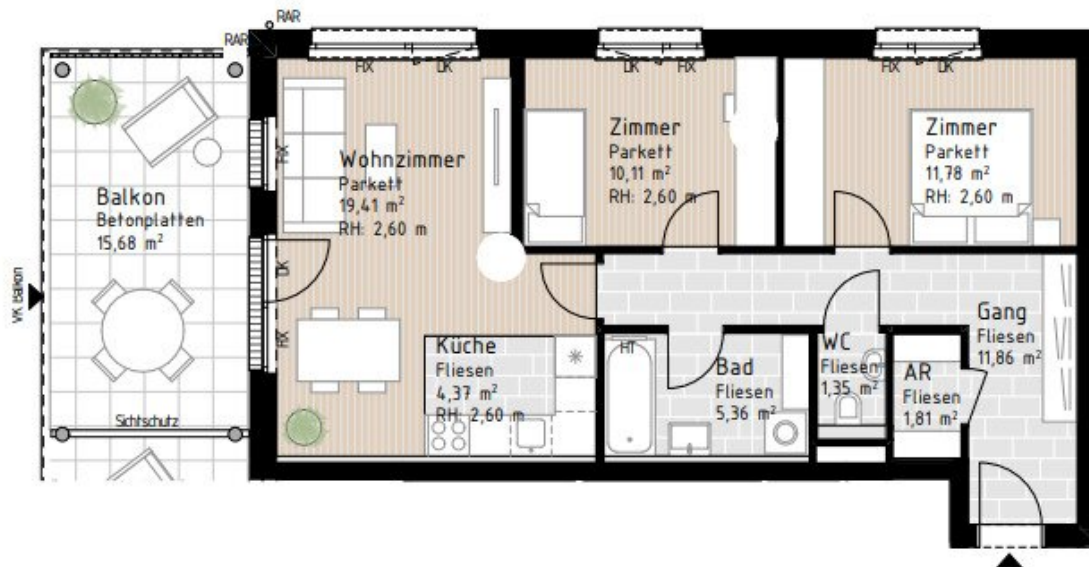




WOHNUNGSPLÄNE

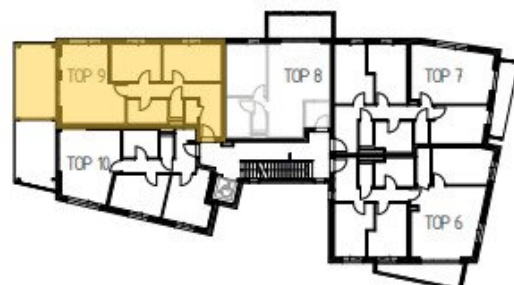
TOP 09 1. OBERGESCHOSS

Gang	11,86 m ²		
AR	1,81 m ²		
Bad	5,36 m ²		
WC	1,35 m ²		
Wohnzimmer	19,41 m ²	Wohnnutzfläche	66,05 m ²
Küche	4,37 m ²	Raumhöhe ca.	2,60 m
Zimmer	10,11 m ²	Parteienkeller	1,75 m ²
Zimmer	11,78 m ²	Balkon	15,68 m ²

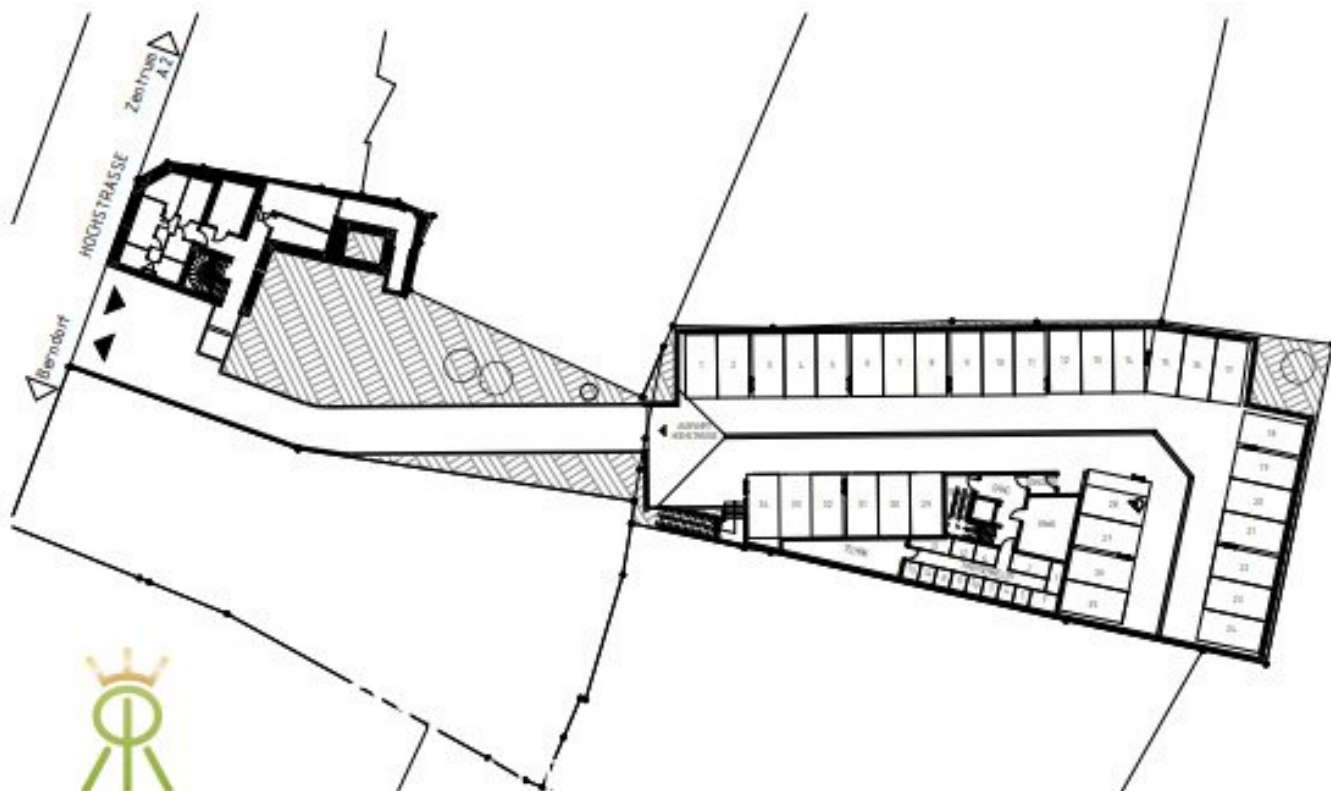


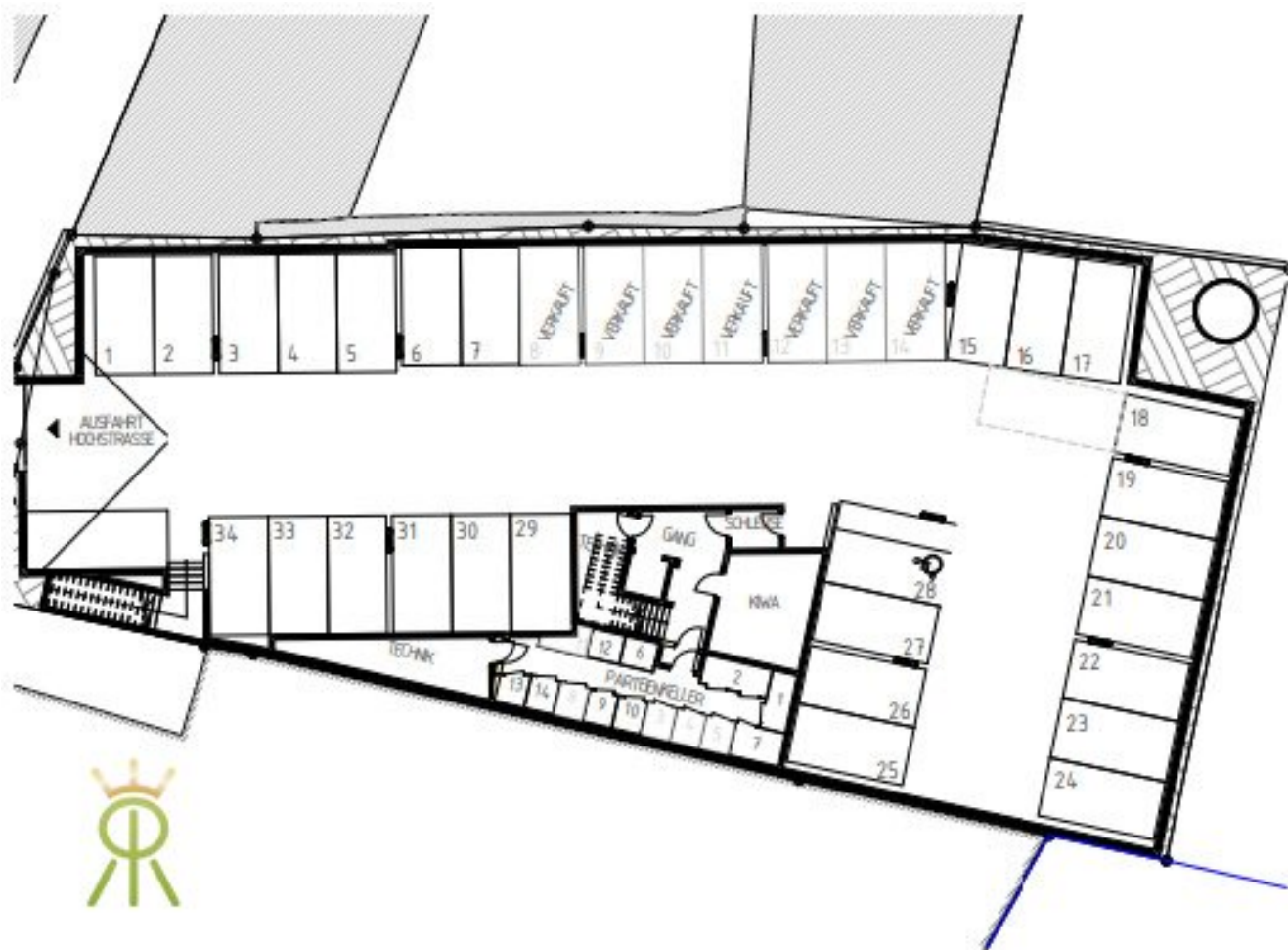
LEGENDE

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehkipplügel
R-K	Regensinkkasten	D	Drehflügel
RH	Raumhöhe	L	Terrassentür
VK	Vordrücke	DK	Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
PK	Parteienkeller	ES	Platzbedarf Esstisch
DF	Dachflächenfenster		









Objektbeschreibung

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

Die angebotene Wohnung C Top 9 ist ein wahres Raumwunder. Auf insgesamt rd. 66m² Wohnnutzfläche wurden kompakte 3 Zimmer, sowie ein separates WC und Badezimmer, als auch ein großer Abstellraum untergebracht. Der rd. 16m² große Balkon ist nord-ostseitig ausgerichtet und eignet sich auch im Hochsommer zum Kaffee trinken, Lesen oder zum gemütlichen Beisammensein.

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, 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. (Abweichungen hier: kein Klopapier Ersatzrollenhalter, keine WC Bürste montiert)

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

Ein Tiefgaragenplatz Nr. 16 ist in der Miete inkludiert, ein zweiter kann optional angemietet werden von einem anderen Vermieter.

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! Senden Sie mir eine unverbindliche Objektanfrage und ich berate Sie gerne.

Alle verfügbaren Wohnungen in übersichtlicher Form finden Sie hier: www.ribarskireal.estate

Das Projekt liegt perfekt:

In absoluter Zentrums Lage 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](#) oder [Linkedin](#).

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 <300m
Klinik <4.650m
Krankenhaus <5.100m

Kinder & Schulen

Kindergarten <350m
Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.875m

Sonstige

Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <125m
Polizei <225m

Verkehr

Bus <225m

Bahnhof <1.050m

Straßenbahn <4.850m

Autobahnanschluss <1.225m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap