

"Herrliche 3 Zimmerwohnung mit sehr großem Balkon im Erstbezug"



Wohnküche mit riesigem Balkon

Objektnummer: 5660/7740

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	70,08 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,55 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

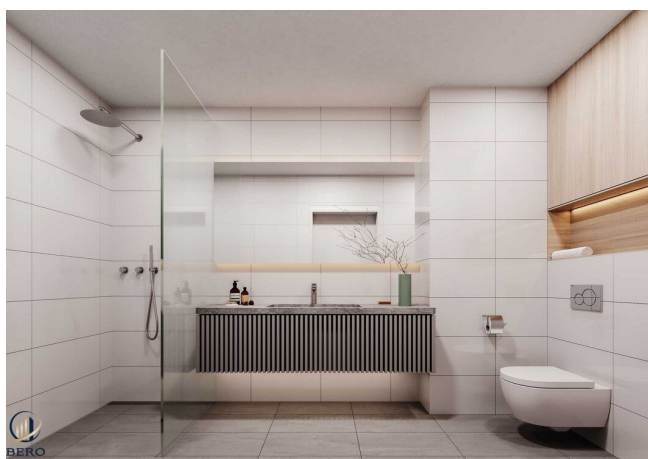
Ihr Ansprechpartner



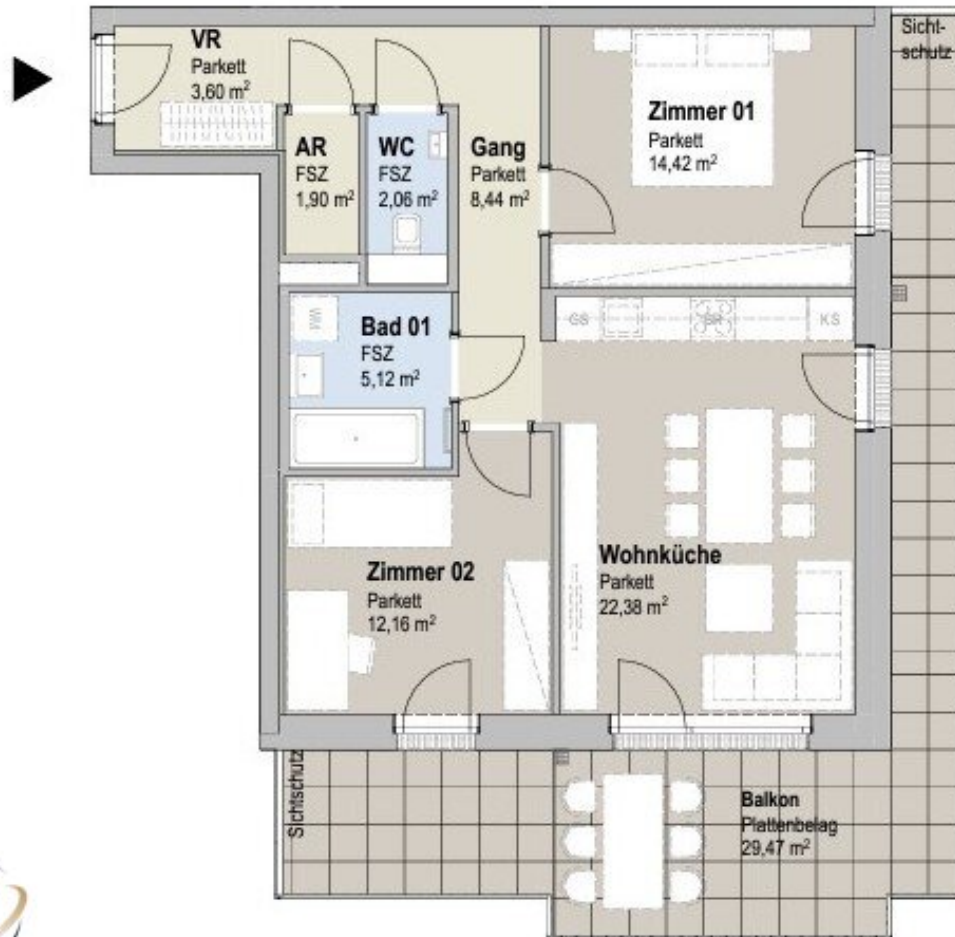
Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien









Stiege 2, Top 15

3-Zimmer-Wohnung

1.OBERGESCHOSS

AR	1,90 m ²
Bad 01	5,12 m ²
Gang	8,44 m ²
VR	3,60 m ²
WC	2,06 m ²
Wohnküche	22,38 m ²
Zimmer 01	14,42 m ²
Zimmer 02	12,16 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	<u>70,08 m²</u>

Kellerabteil

4,55 m²

Balkon

29,47 m²

Raumhöhe

ca. 2,55 m

Objektbeschreibung

„Raus aus der Hektik, rein in die Ruhe und Erholung“

Weihnachten 2025 im neuen Zuhause feiern

Umgeben von viel Grün, und dennoch „mittendrin“. **Bad Vöslau** hat sehr viel zu bieten, so zum Beispiel ein breit gefächertes Freizeit- & Kulturangebot. In der nahen Umgebung befinden sich Bildungseinrichtungen, verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch zahlreiche Möglichkeiten, die zur Entspannung oder aktiven Freizeitgestaltung einladen. Nur rund **neun Gehminuten** entfernt liegt der **Bahnhof Bad Vöslau**, von welchem aus man in ca. **20 Minuten per Bahn zum Bahnhof Wien Meidling** gelangt. Die künftigen Bewohner: innen dieses Projekts dürfen sich auf **durchdachte Grundrisse** sowie **diverse Freiflächen** freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.

Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Beschreibung des Wohnprojekts:

Aufgeteilt auf zwei Baukörper mit einer gemeinsamen Tiefgarage unterkellert, entstehen 40 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Passend für Singles, Paare und/oder Familien. Jedes Top verfügt dabei über private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon. Zusätzlich gibt es ansprechend gestaltete Allgemeinflächen mit einem großzügigen Kinderspielbereich, zahlreiche Fahrradabstellplätze sowie einen Fahrradabstellraum. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind **moderne Energiestandards** wie eine **Photovoltaik-Anlage in Kombination mit Fernwärme** oder auch ein Energie-Management-System für E-Ladestationen für PKW vorgesehen.

Top 15 im 1.OG

3 Zimmer-Wohnung mit großem Balkon

Wohn-Nutzfläche ca. 70,08 m²+ ca. 20,27 m² Balkon+ Kellerabteil ca. 4,55 m²

Sie gelangen vom zentral begehbaren Vorraum in die helle Wohnküche mit separatem Essbereich ausgestattet und auf den traumhaft großen Balkon. Weiters befinden sich zwei Schlafzimmer in diesem Teil der Immobilie. Auch das Bad finden Sie in diesem Wohnbereich

vor. Dieses wird mit einer Wanne, einem Waschtisch+ WaMa Anschluss versehen. Die Wohnung verfügt über ein separates WC und einen Abstellraum, der dieses Angebot perfekt abrundet.

Zu jeder 3-ZI-Wohnung und zu jeder 4-ZI-Wohnung ist ein Stellplatzpaket mit 2 Stellplätzen (siehe Zuordnung Garagenplan) dazu zu erwerben.

Stellplatz 1: € 22.000

Stellplatz 2: € 8.000

Fakten im Überblick:

- 40 freifinanzierte Wohneinheiten
- 2-4 Zimmer
- Wohnungsgrößen zwischen 50 m² und 96 m²
- Alle Tops mit persönlicher Freifläche
- Tiefgarage
- Geplante Fertigstellung: Ende 2025

Ausstattung & Besonderheiten:

- offene Wohn-Ess-Küchenbereiche mit direktem Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 2,55 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- weiße Innentüren mit Holzzargen

- tlw. bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung
- einbruchhemmende Wohnungseingangstüren
- in den Nassräumen hochwertiges Feinsteinzeug am Boden, Fliesen an den Wänden
- moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- Acryl-Badewannen bzw. bodennahe Duschen
- umgeben von großzügigen, begrünten Freiflächen

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie unsere Synergien! Gerne vereinbaren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit unseren Finanzierungsspezialisten.

Weiterführende Informationen:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich

ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Anfragen werden nur mit Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, E-Mail, Mobilnummer) beantwortet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap