Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage von Bad Vöslau – generalsaniert 2025

Objektnummer: 8230/148

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1820
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	50,26 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 247,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	176.000,00 €
Betriebskosten:	140,91 €
Heizkosten:	75,00 €
USt.:	29,09 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Liam Lewis-Weber

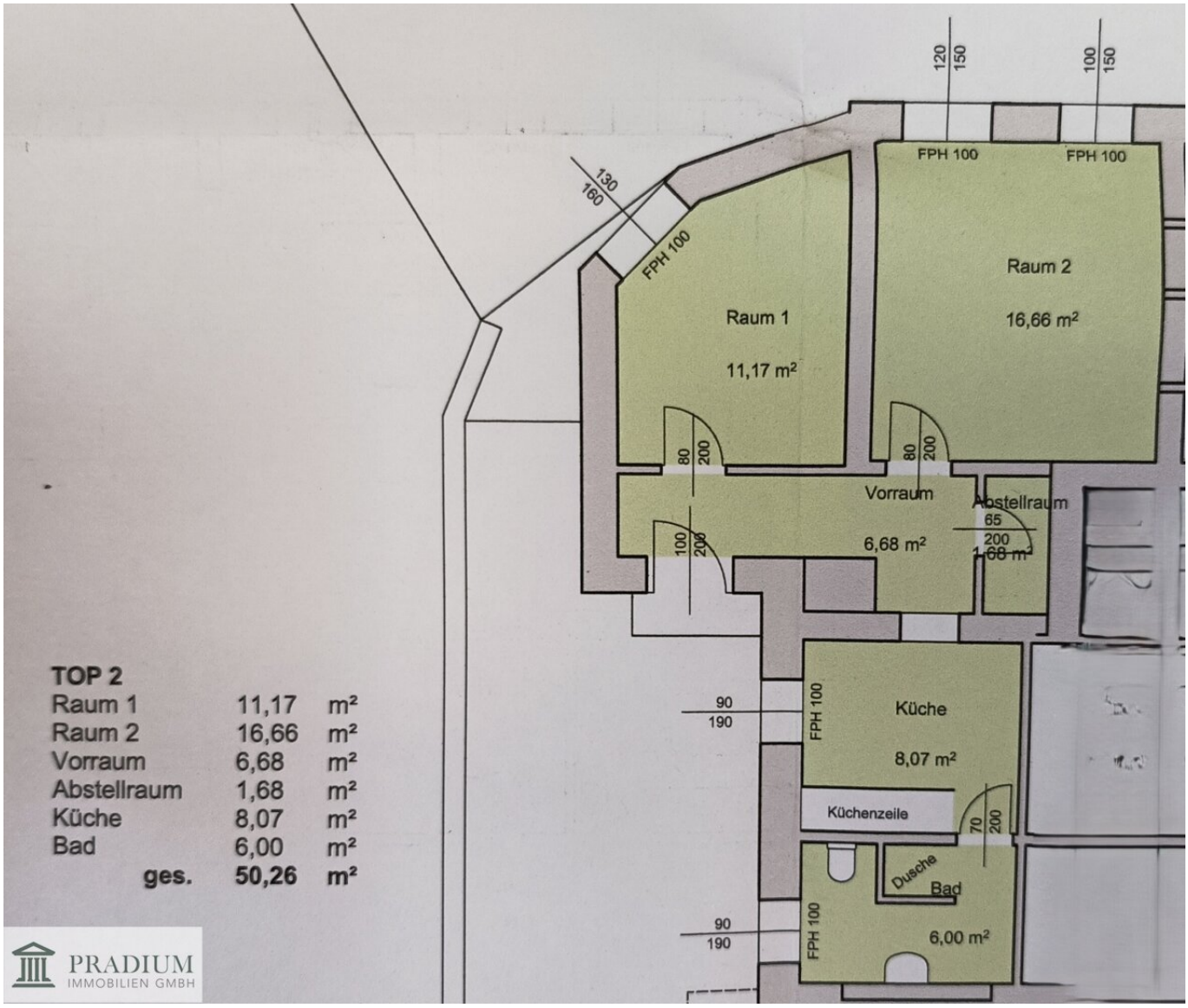
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



TOP 2

Raum 1	11,17	m²
Raum 2	16,66	m²
Vorraum	6,68	m²
Abstellraum	1,68	m²
Küche	8,07	m²
Bad	6,00	m²
ges.	**50,26**	**m²**

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Diese einladende 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoß besticht durch ihren **eigenen Eingang** und die gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und angenehmer Ruhelage. Im Jahr **2025 generalsaniert**, präsentiert sich die Wohnung in absolut neuwertigem Zustand – bereit zum Einziehen und Wohlfühlen.

Ein besonderes Highlight ist der **Terrassenbereich direkt vor der Wohnung**, der Ihnen zur Alleinnutzung zur Verfügung steht. Ob zum Frühstück an der frischen Luft oder zum entspannten Ausklang des Tages – hier genießen Sie Ihre private Auszeit im Freien.

Im Inneren erwartet Sie ein **helles und freundliches Wohnambiente**. Alle Böden und Fliesen wurden hochwertig erneuert, das Badezimmer mit moderner Einrichtung ausgestattet und die Küche komplett neu eingebaut – inklusive sämtlicher Geräte. Auch die gesamte Elektrik wurde erneuert. Die **Zentralheizung (2022)** sowie die im Zuge der Sanierung ausgetauschten Radiatoren sorgen für effizientes Heizen und ein angenehmes Raumklima.

Dank der ruhigen Lage ist die Wohnung ein Rückzugsort, der dennoch alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe bietet. Perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf **Stil, Komfort und Lebensqualität** legen. Optional steht ein **PKW-Stellplatz** zur Verfügung.

Highlights:

- rundum generalsaniert im Jahr 2025
- eigener Eingang im Erdgeschoß
- Terrasse zur Alleinnutzung
- neue Böden, Fliesen, Elektrik, Küche & Badezimmer
- moderne Ausstattung mit hochwertigen Geräten
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- ruhige Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur
- Zentralheizung (2022) & neue Radiatoren
- Parkplatz optional anmietbar

- Möglichkeit zur barrierefreien Ausgestaltung
- ideal für Singles oder Paare
- In den Heizkosten sind die Kosten für Warmwasser bereits enthalten
- Ein Parkplatz wird zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung gestellt

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer **begehrten Lage von Bad Vöslau**, die sowohl durch ihre Ruhe als auch durch ihre hervorragende Infrastruktur überzeugt. **Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken** erreichen Sie in nur etwa **5 Gehminuten**. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls schnell erreichbar (ca. 5–10 Gehminuten).

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Bad Vöslau ist in rund **10 Minuten zu Fuß** erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Wien und Wiener Neustadt. Auch mehrere Buslinien sorgen für eine gute regionale Vernetzung. Mit dem Auto gelangen Sie in ca. **5 Minuten** auf die A2 Südautobahn – Wien erreichen Sie so in etwa **30 Minuten**.

Darüber hinaus bietet die Lage einen **außergewöhnlich hohen Freizeitwert**: die berühmten **Thermen Bad Vöslau**, der **weitläufige Kurpark**, charmante Heurige in den Weinbergen sowie zahlreiche Wander- und Radwege machen diesen Standort besonders attraktiv.

Fazit:

Eine **Wohnung zum Verlieben**: Helle Räume, moderne Ausstattung, ein eigener Eingang mit Terrasse und die ruhige, zentrale Lage machen dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit. Ideal für alle, die **Wohnen auf hohem Niveau** mit bester Infrastruktur verbinden möchten.

Rechtliches:

Achtung: Der Parifizierungsprozess ist derzeit noch im Gange. Die voraussichtliche Eintragung ins Grundbuch erfolgt im März/April 2026.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht,

Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

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://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap