

## **TRAUMHAFTE WOHNUNG IN BAD VÖSLAU: STILVOLL UND MODERN**



**Objektnummer: 6352/2480**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Wohnfläche:</b>	86,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,92
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	254,66 €
<b>USt.:</b>	25,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881









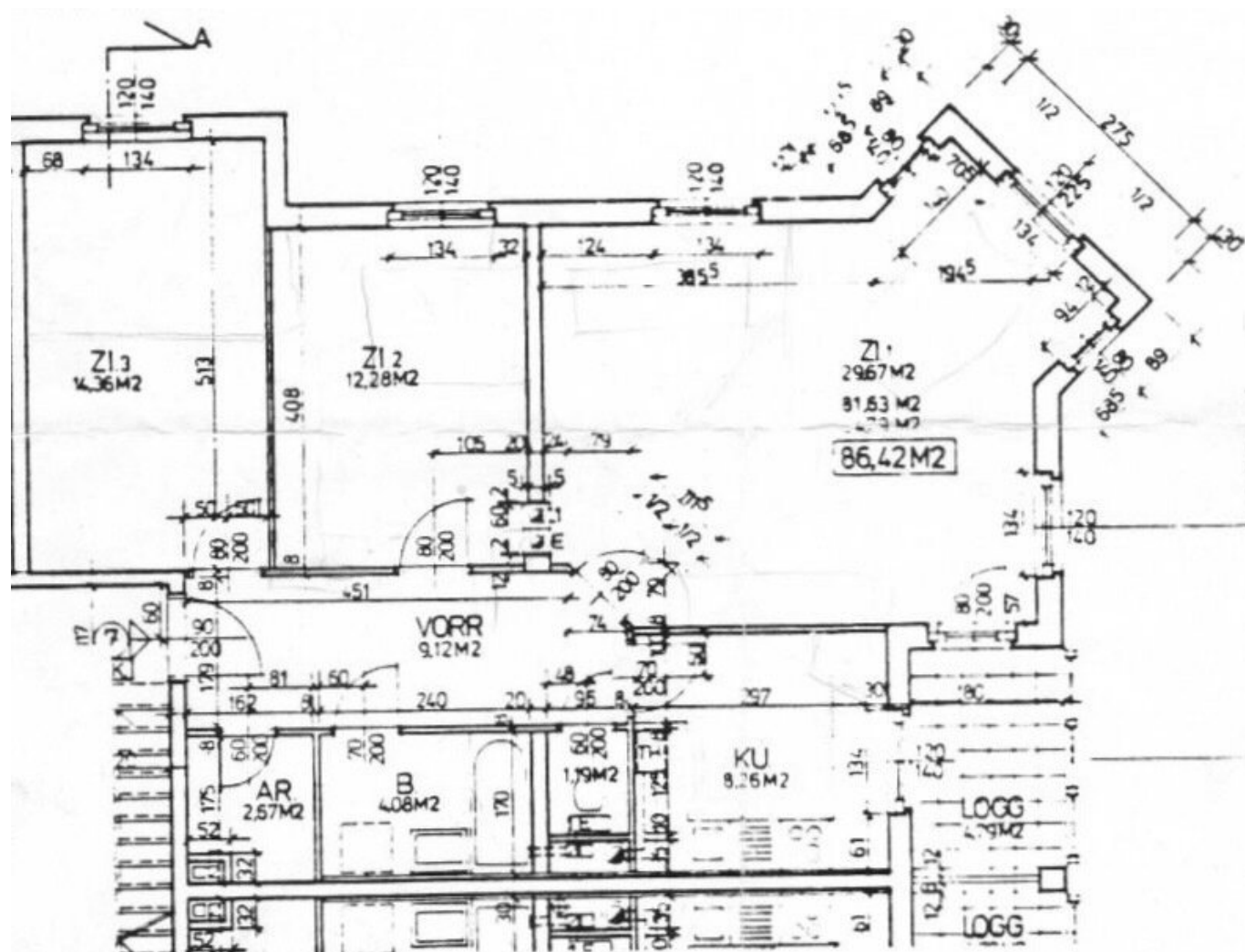














## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause in der charmanten Stadt Bad Vöslau, Niederösterreich! Diese exquisite Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein einzigartiges Wohnerlebnis, sondern auch die Möglichkeit, in einer der begehrtesten Lagen der Region zu leben.

### Highlights im Überblick:

- Stilvolle und hochwertige Küche
- Hochwertige Fußböden (Parkett, Naturstein, Fliesen)
- Ideale Raumaufteilung mit viel Tageslicht
- Verkehrsberuhigte Lage in Zentrumsnähe
- PKW-Garagenstellplatz (vorhanden, nicht im Kaufpreis enthalten) und großes Kellerabteil
- Tolle Infrastruktur & Verkehrsanbindung (Badner Bahn Station nur 300m entfernt!)

**Bieterverfahren:** Bei dem oben angeführten Preis handelt es sich um den Rufpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann individuell abweichen.

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie bitte folgende **Telefonnummer: +43 660 4399105**

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung:**

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/4EIDxvidyoQZaFJlRe0Hme.mp4>

Mit einem Kaufpreis von 349.000,00 € ist dieses Angebot eine einmalige Gelegenheit für Eigennutzer und Investoren. Die Wohnung besticht durch einen beeindruckenden Grünblick, der Ihnen jeden Tag ein Stück Natur ins Zuhause bringt. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem Balkon oder in Ihrem lichtdurchfluteten Wohnzimmer, während die sanften Hügel der Umgebung Ihre Sinne verwöhnen.

Die hochwertigen Materialien, die in dieser Wohnung verwendet wurden, setzen Maßstäbe: Fliesen, Parkett und Steinboden sorgen für ein elegantes Ambiente und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Fußbodenheizung garantiert Ihnen an kalten Tagen wohlige Wärme.

Für Gemütlichkeit und romantische Abende sorgt ebenso der mögliche Kamin (Kaminanschluss vorhanden).

Die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Kabel- und Satelliten-TV sind bereits installiert. Zudem steht Ihnen eine Garage zur Verfügung, die Ihnen nicht nur Schutz vor Witterungseinflüssen bietet, sondern auch bequemes Parken ermöglicht (der Parkplatz ist für 25.000€ zusätzlich zu erwerben).

Die Lage der Wohnung ist ideal für Familien und Berufstätige. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf brauchen: Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar. Auch diverse Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der Umgebung, sodass Sie Ihre Besorgungen problemlos erledigen können.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal. Der Bus bringt Sie schnell und unkompliziert zu den umliegenden Städten, sodass Sie sowohl die Vorzüge des ländlichen Lebens als auch die Annehmlichkeiten der Stadt genießen können.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Wohnung sind, die Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch Lebensqualität bietet, dann sind Sie hier genau richtig. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und der hervorragenden Ausstattung dieser Immobilie begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Bad Vöslau!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 660 4399105**

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 <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <4.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap