

## **Viel Charme, viel Stil – Sanierte Altbau-Wohnung im Herzen der Stadt Käufer-Provisionsfrei!**



Image00006

**Objektnummer: 141/84152**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Wohnfläche:	97,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	569.835,00 €

## Ihr Ansprechpartner



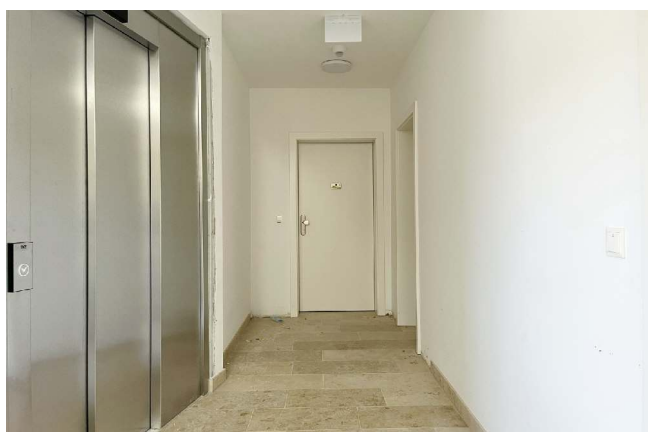
**Stephanie Dukes**

Rustler Immobilien treuhand

T +43 2236 908100653

H 0676 834 34-653

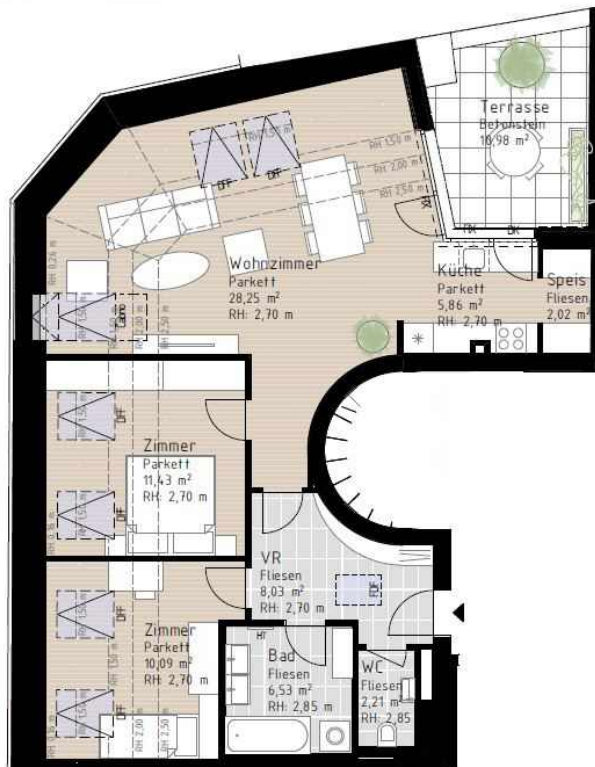
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



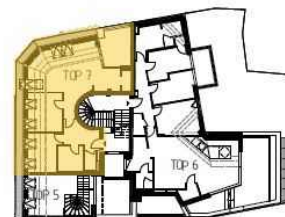
## WOHNUNGSPLÄNE

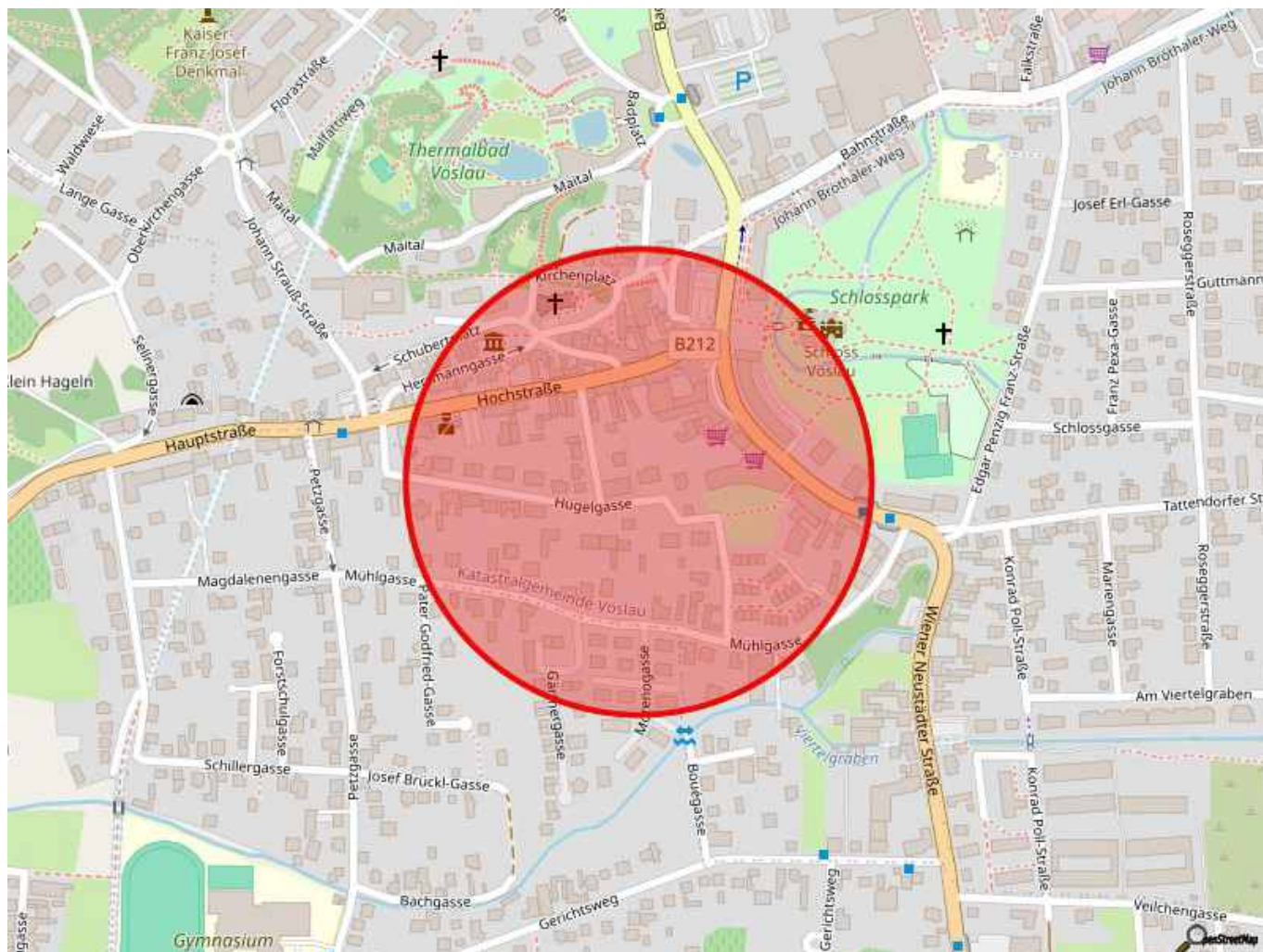
### TOP 07 DACHGESCHOSS

VR	8,03 m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	74,42 m <sup>2</sup>
Bad	6,53 m <sup>2</sup>	Nutzfläche RH<1,5m	22,49 m <sup>2</sup>
WC	2,21 m <sup>2</sup>	Raumhöhe ca.	lt. Grundriss
Wohnzimmer	28,25 m <sup>2</sup>	Parteienkeller	4,11 m <sup>2</sup>
Küche	5,86 m <sup>2</sup>	Terrasse	10,98 m <sup>2</sup>
Speis	2,02 m <sup>2</sup>		
Zimmer	10,09 m <sup>2</sup>		
Zimmer	11,43 m <sup>2</sup>		



0 1 2 5





## Objektbeschreibung

Dieses Neubauprojekt umfasst insgesamt vier Häuser, die jeweils zwischen 7 und 15 Eigentumswohnungen bieten.

Jede Wohnung verfügt über großzügige Freiflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone und erstreckt sich von der Hügelfgasse bis zur Hochstraße. Insgesamt werden 48 hochwertige Eigentumswohnungen errichtet, von denen nur noch 14 verfügbar sind!

Nicht nur die tolle Lage, sondern auch die Wohnungen überzeugen mit ihrer modernen Architektur sowie hochwertigen Ausstattung. Beheizt wird mit Fernwärme, die durch eine Fußbodenheizung eine angenehme Raumtemperatur schafft. Weiters sorgen großflächige Fenster für lichtdurchflutete Räume und teils herrliche Weit- und Ausblicke.

Haus A ist bereits erfolgreich abgeschlossen

Das Haus B gliedert sich wie folgt:

- Erdgeschoss: 5 Eigentumswohnungen
- 1. Obergeschoss: 5 Eigentumswohnungen
- Dachgeschoss: 5 Eigentumswohnungen
- Kellergeschoss: 23 Garagenstellplätze, Parteienkeller, Müllraum, KIWA

- Haus C teilt sich wie folgt aus:

- Erdgeschoss: 5 Eigentumswohnungen
- 1. Obergeschoss: 5 Eigentumswohnungen
- Dachgeschoss: 4 Eigentumswohnungen
- Kellergeschoss: 34 Garagenstellplätze, Parteienkeller, Müllraum, KIWA

- Das Haus D wird kernsaniert - Historisches trifft neues Wohnen - gliedert sich wie folgt:

- Erdgeschoss: 1 Geschäftslokal, 1 Eigentumswohnung, Fahrradabstellplätze, Müllraum
- 1. Obergeschoss: 4 Eigentumswohnungen
- Dachgeschoss: 3 Eigentumswohnungen
- Kellergeschoss: Parteienkeller, KIWA

Der Baubeginn ist im zweiten Quartal 2023 erfolgt.

Die Fertigstellung ist im Frühjahr/Sommer 2025 geplant, während die Außenanlagen spätestens Ende 2025 abgeschlossen sein werden.

Highlights des Projekts:

- großzügige Freiflächen
- barrierefreier Lift
- Niedriger Energiebedarf durch Fernwärme - Fußbodenheizung
- Tiefgarage



- ausreichend Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze
- schlüsselfertige Übergabe

Spezifischer Heizwärmebedarf (Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten):

Baukörper B: HWB Ref.SK 25,9 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,76

Baukörper C: HWB Ref.SK 30,9 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,73

Baukörper D: HWB Ref.SK 32,8 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,70

Lage und Infrastruktur: Diese exklusiven und modernen Eigentumswohnungen liegen zentral in Bad Vöslau und bieten eine ideale Lage – das Thermalbad sowie das Rathaus sind nur wenige Gehminuten entfernt, und auch der Bahnhof ist in rund fünf Minuten mit dem Auto erreichbar.

Kindergärten und Volksschulen sind bequem zu Fuß zugänglich, und für weiterführende Schulbildung stehen in der Nähe, etwa in Baden, Mittelschulen und berufsbildende höhere Schulen zur Verfügung. Die Stadt Bad Vöslau bietet außerdem eine Volkshochschule und eine öffentliche Bibliothek, die vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten eröffnet. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte und gastronomische Betriebe, und die ärztliche Versorgung ist durch diverse Praxen und Apotheken gesichert. Das nahegelegene Thermalbad und der Kurpark laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen ein, während örtliche Sportvereine zahlreiche Freizeitoptionen bieten. Die A2 Südbahn ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.