

## **Bad Vöslau - Moderne Wohnung mit Wintergarten und Garten**



**Objektnummer: 247469615**

**Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	182,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.598,89 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.260,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.453,54 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,54 €
<b>USt.:</b>	145,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

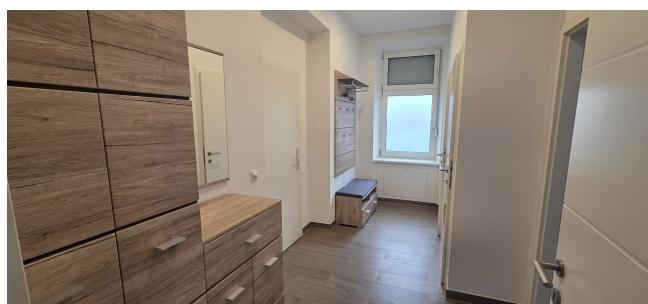


**Margit Gludovatz**

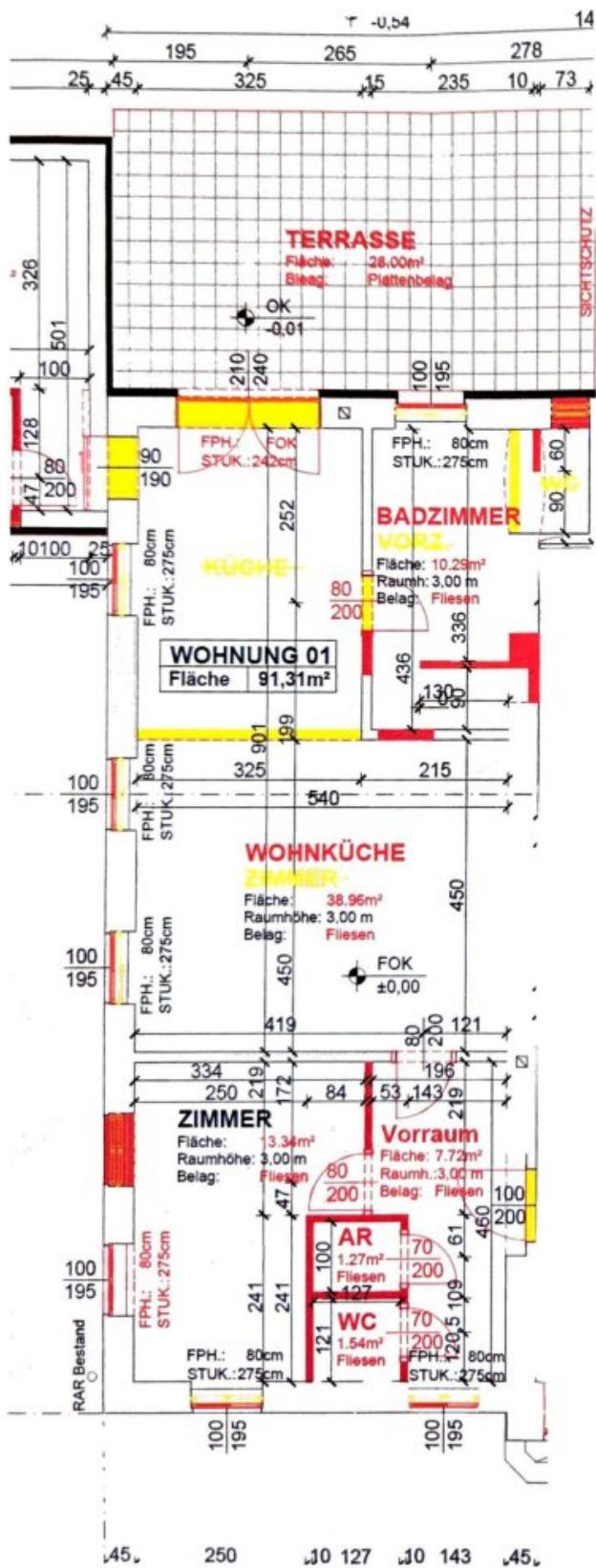












# Objektbeschreibung

- **Lage:**
  - diese wunderschöne, komplett neue renovierte Wohnung liegt im Erdgeschoß eines kleinen Wohnhauses
  - Der Bahnhof und das Zentrum von Bad Vöslau sind in einigen Gehminuten erreichbar
  -
- **Die Wohnnutzfläche beträgt rd. 118 m<sup>2</sup>**
  - Wohnraum mit integrierter Küche
  - 2 Schlafzimmer
  - exklusives Badezimmer
  - großer Schrankraum
  - 2 WC
  - Vorraum

- Abstellraum
- eine verglaste Terrasse/Wintergarten
- 
- **Details:**
- 
- die Küche ist neu, sehr ansprechend gestaltet und mit allen Geräten ausgestattet
- das Badezimmer ist exklusiv gestaltet, mit einem Whirlpool, 2 Waschbecken und geräumiger Dusche
- die Wohnung verfügt über zwei Parkplätze
- und ein Gartenhaus
- Fußbodenheizung - Gasetagenheizung
- WC mit Handwaschbecken
- keine Haustiere gestattet

## **Bad Vöslau**

Ist eine liebens- und lebenswerte Kurstadt rd. 30 km südlich von Wien. Neben guter Infrastruktur finden Sie hier viele Heurigen, ein großzügiges Angebot von Rad- und Wanderwegen, den Schlosspark und den Kurpark, den Harzberg mit der Jubiläumswarte. Sportvereine, viele Veranstaltungen uvm. machen Bad Vöslau besonders lebenswert. Veranstaltungen: z.B. das jährliche Stadtfest im Schlosspark; Lesungen und Veranstaltungen im Schwimmenden Salon – im Thermalbad, inmitten des „Grünen Beckens“; die herbstliche Trauben- und Most-Kur – vor dem Thermalbad; der märchenhafte Advent –im Rathaus und im Schlosspark.

**Bad Vöslau ist eine Gemeinde mit Anteil am [Biosphärenpark Wienerwald](#). Das Biosphärenpark-Konzept ist maßgeschneidert für Kulturlandschaften mit hohen Naturwerten. Der Biosphärenpark Wienerwald befindet sich in den Bundesländern Niederösterreich und Wien und versteht sich als Lebensregion in der Mensch und Natur gleichermaßen ihren Platz finden und voneinander profitieren. Ziel ist es, die Natur schützen, wo Lebensräume und Arten diesen Schutz brauchen und gleichzeitig die Region zu einer Lebensregion für verantwortungsvolles Wirtschaften und Handeln zu entwickeln.**

**Das Thermalbad Bad Vöslau** ist ein Bad mit Geschichte. Hier entspringt die Ursprungsquelle von Vöslauer, in 660 Metern Tiefe. Dieser Naturschatz ist 15.000 Jahre alt, klarstes, reinstes Wasser mit vielen wertvollen Mineralstoffen. Es ist ein Bereits die Römer nutzen die Vöslauer Quelle, 1136 wurde sie als „Feselover“-Quelle das erste Mal schriftlich erwähnt. besonderes Vergnügen, an heißen Tagen, in dem zwar kalten, aber charmanten oberen Teich, dem Grünen Becken, zu schwimmen. Weiter gibt es ein wärmeres Sportbecken und ein Kinderbecken.

**Öffentliche Anbindung:** Bad Vöslau verfügt über einen Bahnhof der Südbahn mit einer Park&Ride Anlage östlich und westlich der Gleise. Außerdem verfügt die Stadt mit den Anschlussstellen Bad Vöslau (im Nordosten) und Kottingbrunn (im Süden) über zwei Autobahnanschlussstellen der Südautobahn A 2. Die B 212 von Berndorf bis Baden führt durch das Stadtzentrum. Neben der öffentlichen Anbindung durch die Eisenbahn, gibt es noch Buslinien sowie ein kostengünstiges „City-Taxi“.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap