

## **5 Zimmerwohnung mit großzügiger Terrasse in der Rosenvilla!**



**Objektnummer: 1760/701**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	156,71 m²
<b>Bürofläche:</b>	156,71 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	31,47 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.929,05 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.958,88 €
<b>Kaltmiete</b>	2.303,76 €
<b>Betriebskosten:</b>	344,88 €
<b>Heizkosten:</b>	329,09 €
<b>USt.:</b>	296,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



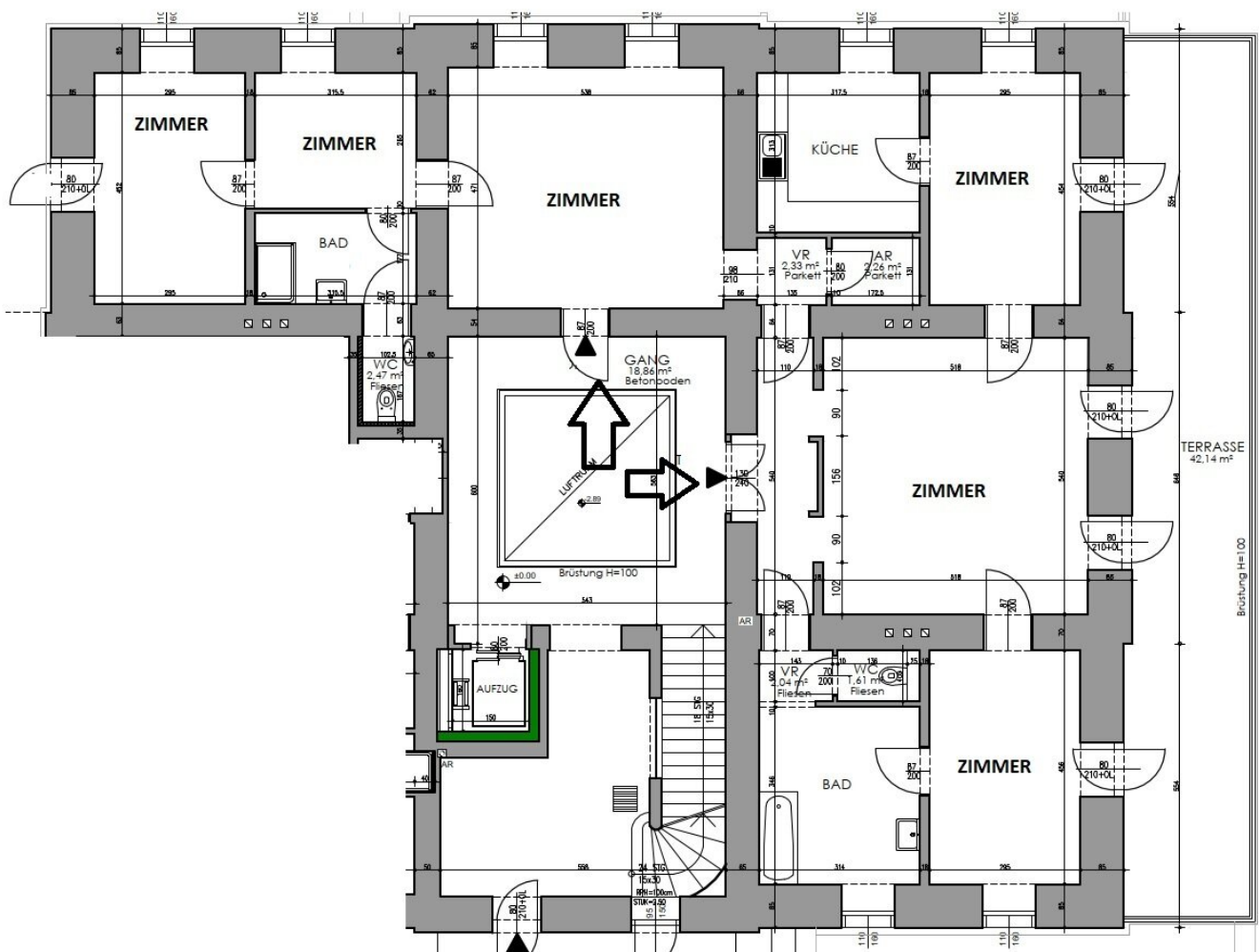
**Paul Kleindl**











## Objektbeschreibung

**historische Villa | Balkon | 5 Zimmer | separate Küche | Grünblick | repräsentativ | ruhig**

Die Wohnung kann von zwei separaten Eingängen betreten werden. Sie umfasst eine Wohnfläche von ca. 157qm und hat insgesamt 5 Zimmer, wovon 3 Zimmer einen Ausgang zur ca. 43qm großen Terrasse haben. Eine separate Küche, ein Abstellraum, 2 Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss und 2 Toiletten sind ebenfalls vorhanden.

(3 Eingänge)

- 3 Schlafräume
- 1 Wohnraum
- 1 Arbeitsraum/Büro
- 2 Bäder
- 2 Toiletten
- Küche
- Essplatz
- Terrasse

**Biedermeiervilla** - Der kubisch streng geschlossene Baukörper auf fast quadratischem Grundriss mit vier gleichartig ausgebildeten, symmetrischen Fassaden wurde ca. 1860 als Mietvilla für Sommerwohnungen errichtet. Sie wurde nach dem kreisrunden Rosenbeet vor dem Haus benannt. Sie beherbergte unter anderem den Tänzer Louis Ruault-Frappart und die Töchter des Malers Josef Kriehuber.

## **Lage und Infrastruktur**

Bad Vöslau - liegt südlich von Wien im Wienerwald und wird von Wein, Wald und Wasser geprägt. Es gibt zahlreiche Wanderwege durch üppige Föhrenwälder, für Radfahrer empfiehlt sich der Thermenradweg entlang des Wiener Neustädter Kanals bis Wien. Das Schutzhaus und die Kängurufarm am Harzberg ist ein ideales Ausflugsziel für Familien. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung. Für kulinarische Highlights sorgen die zahlreichen heimischen Restaurants und Konditoreien im Ort. Mit dem Bus fahren Sie bequem zur Wiener Oper oder direkt zur Badner Bahn.

## **Resümee**

Arbeiten in einem Haus mit Geschichte, Flair und Charme. Eine einzigartige Möglichkeit zu einem guten Preis-/Leistungsverhältnis. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilien.

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Paul Kleindl 0699 1188 7600**

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

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