

**Günstiges Haus mit Garten, großem Keller und 2  
PKW-Stellplätzen in Bad Vöslau!**



**Objektnummer: 2495**  
**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1.935,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Alexander Kalinowski

Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

T +4367761361090  
H +4367761361090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.





HANSY  
WONDER MANAGEMENT



HANSY



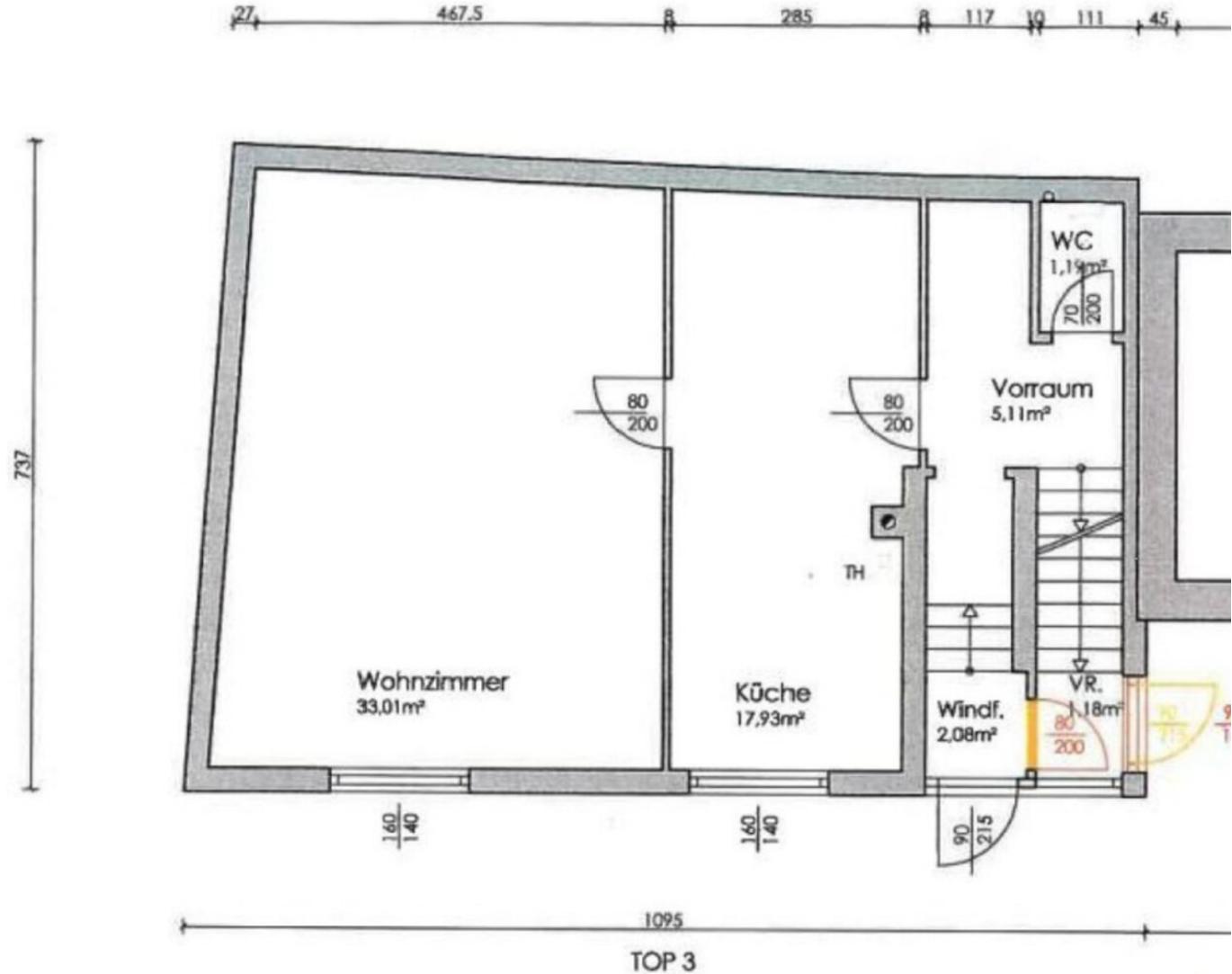
HANSY



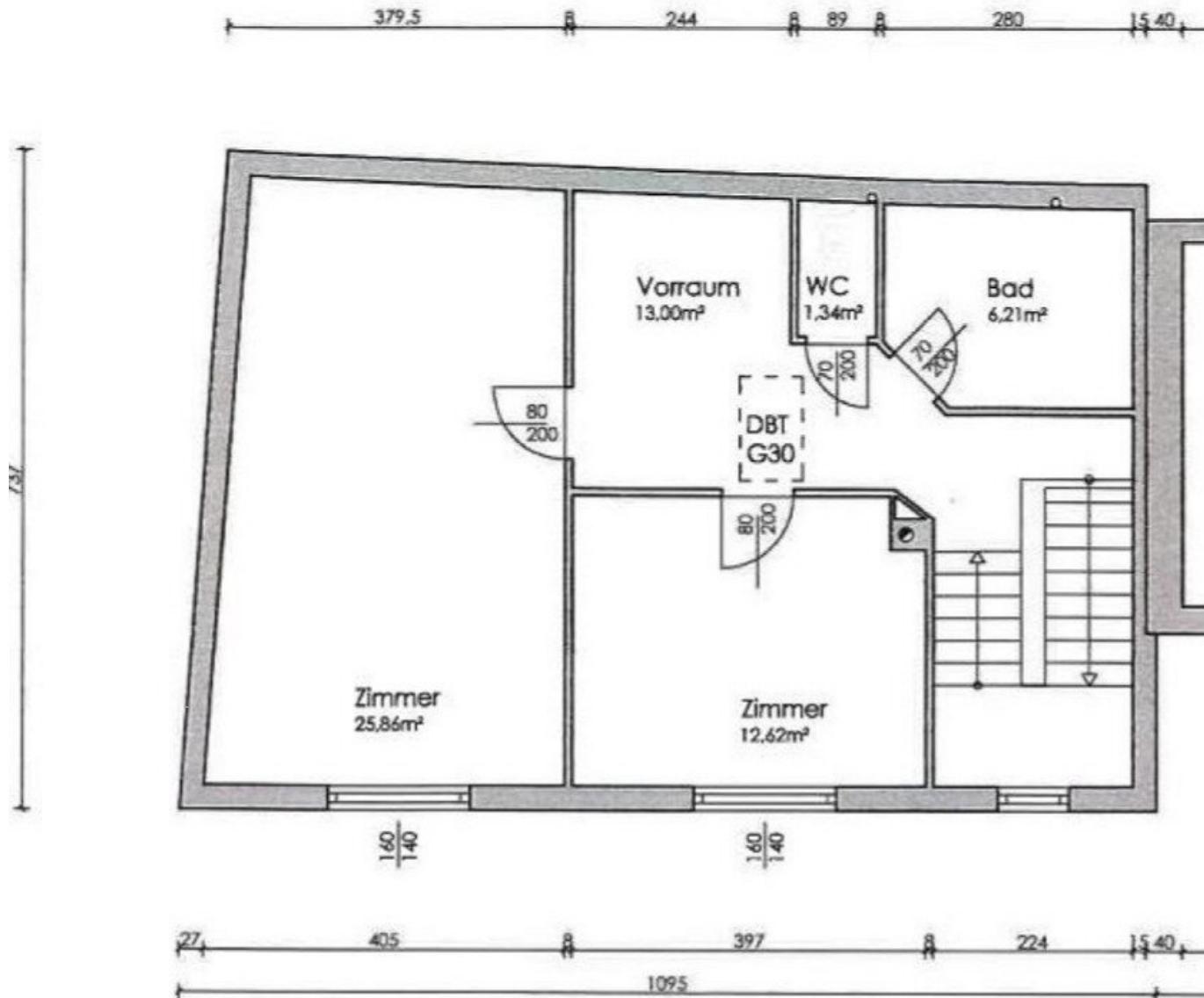
**HANSY**  
IMMOBILIER & MANAGEMENT



HANSY



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
[www.hansy.at](http://www.hansy.at)



**HANSY**  
IMMOBILIEN & MANAGEMENT  
www.hansy.at

# Objektbeschreibung

Charmantes Eckreinhaus in Bad Vöslau – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Dieses liebevoll gepflegte Eckreinhaus verbindet Komfort, Helligkeit und familienfreundliche Räume – perfekt für Paare oder Familien, die Wert auf ein durchdachtes Wohnkonzept und einen schönen Garten legen.

Highlights des Hauses:

- 4 Zimmer auf zwei Ebenen – ideal für Familie und Homeoffice
- Großes Wohnzimmer ( $33 \text{ m}^2$ ) mit südöstlicher Ausrichtung und direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten (ca.  $45 \text{ m}^2$ )
- Geräumige Küche mit Essbereich – zentraler Treffpunkt für die Familie
- Obergeschoss:
  - Elternschlafzimmer: fast  $26 \text{ m}^2$
  - Kinderzimmer: ca.  $12,6 \text{ m}^2$
  - Badezimmer mit Dusche und Badewanne
  - Separates WC zusätzlich zum Erdgeschoss

- Erdgeschoss:
- Vorraum
- WC
- Küche mit Essbereich (17m<sup>2</sup>)
- großes Wohnzimmer (33m<sup>2</sup>)
- Keller: ca. 40 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in drei praktische Kellerräume

#### Außenbereich & Garten:

- Sonnige Terrasse mit Zugang zum privaten Garten
- Perfekt für entspannte Stunden im Freien, Grillabende oder für Kinder zum Spielen

#### Lage:

- Ruhige, familienfreundliche Wohngegend in Bad Vöslau
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar
- Nähe zur Natur – ideal für Spaziergänge, Sport oder Erholung

- Gute Anbindung an umliegende Städte – optimal für Pendler

Dieses Eckreinhaus bietet helles, freundliches Wohnen, eine praktische Raumaufteilung und einen wunderschönen Garten. Hier finden Sie alles, was Sie für ein gemütliches und zugleich komfortables Zuhause brauchen! Zögern Sie nicht länger und rufen Sie mich gleich an. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Straßenbahn <5.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap