

**95m<sup>2</sup> Wohnung mit Zweitwohnung (22m<sup>2</sup>) auf einer Etage  
und zwei Balkone!**



Aussenansicht

**Objektnummer: 1760/985**  
**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>Wohnfläche:</b>	116,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	116,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	31,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.283,77 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.554,94 €
<b>Kaltmiete</b>	1.810,32 €
<b>Betriebskosten:</b>	255,38 €
<b>Heizkosten:</b>	243,68 €
<b>USt.:</b>	229,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

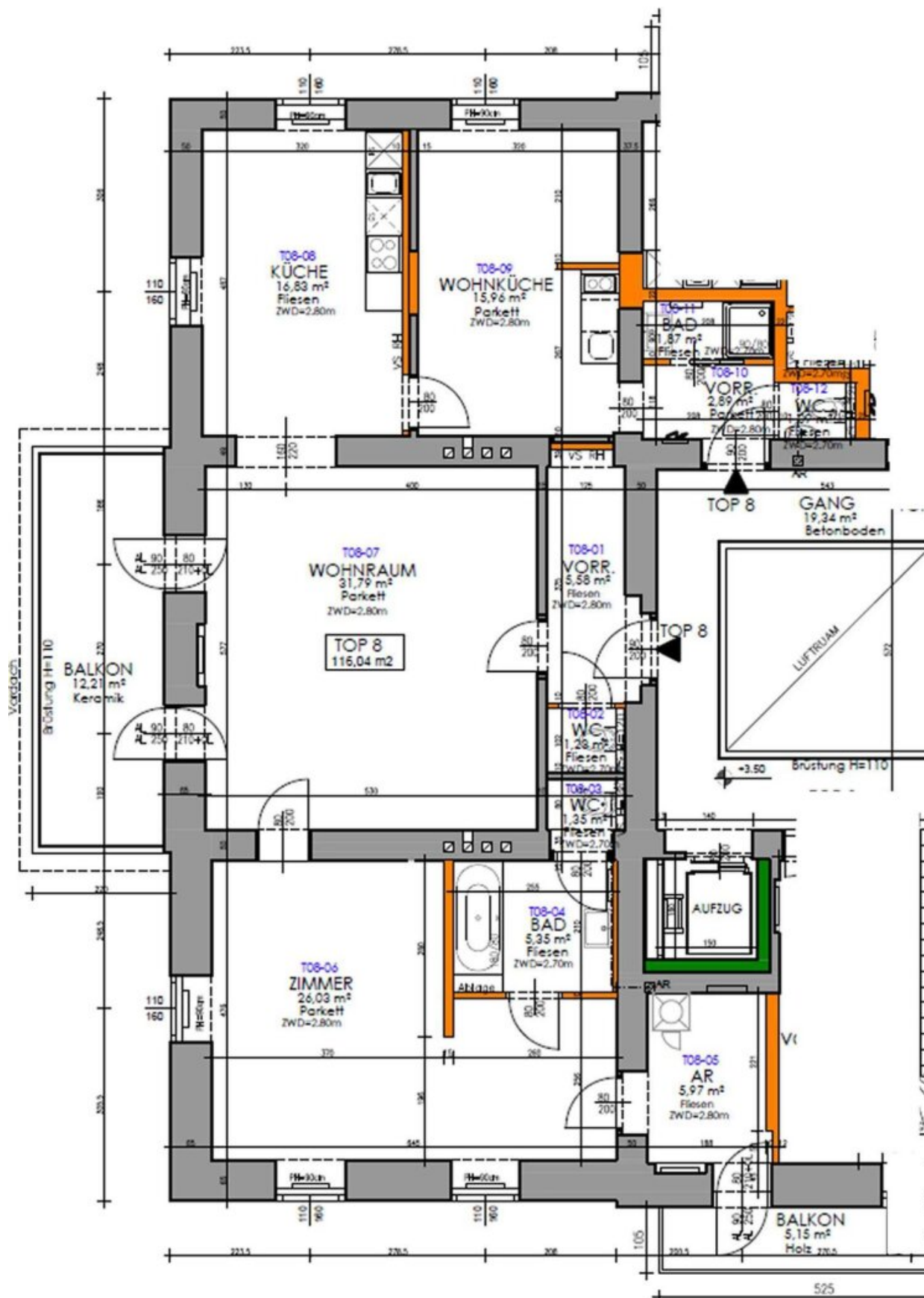


**Paul Kleindl**









## Objektbeschreibung

Quick Facts: historische Villa | großzügige Balkone | 3 Zimmer | 1 separate Küche | 3 Toiletten | 2 Badezimmer | Grünblick | repräsentativ | ruhig | Rosenvilla (Baujahr 1860)

Ich freue mich auf Ihren Anruf

Paul Kleindl 00431 526 26 36 oder 0043699/1188 7600

Die Suite umfasst eine Wohnfläche von ca. 95qm und hat insgesamt 2 Zimmer, mit Ausgängen zu den zwei großzügigen Balkonen. Eine separate Küche, ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein Badezimmer mit Badewanne und Toilette und eine weitere separate Toilette im Vorraum sind ebenfalls vorhanden.

Für die Suite steht eine separate Wohnung direkt neben an zur Verfügung und ist bereits im Mietpreis inkludiert. Die Zweitwohnung kann bequem von der Suite oder durch einen eigenen Eingang vom Stiegenhaus aus betreten werden. Die Garconniere hat ca. 22qm und besteht aus einem Zimmer, einem Badezimmer mit Dusche und einem separaten WC.

Ein KFZ-Stellplatz ist für Sie reserviert und kann um 80 EUR monatlich angemietet werden.

### Lage und Infrastruktur

Das wunderschöne Anwesen befindet sich am östlichen Ende des Harzberges, nahe dem Kurpark und bietet aufgrund seiner Lage einen wunderbaren Blick über Bad Vöslau. Durch ein elektrisches Tor wird es ausreichend geschützt und kann nur von berechtigten Personen betreten werden. Auf dem Grund stehen Parkplätze zur Verfügung und können nach Bedarf separat angemietet werden. 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

Leben 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 00431 526 26 36 oder 0043699/1188 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.