

## Tolles Einfamilienhaus in Bad Vöslau



**Objektnummer: 311040**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grafgasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1950
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	146,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 171,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Gesamtmiete	1.450,00 €
Kaltmiete (netto)	1.200,00 €
Kaltmiete	1.427,27 €
Betriebskosten:	227,27 €
USt.:	22,73 €
Provisionsangabe:	

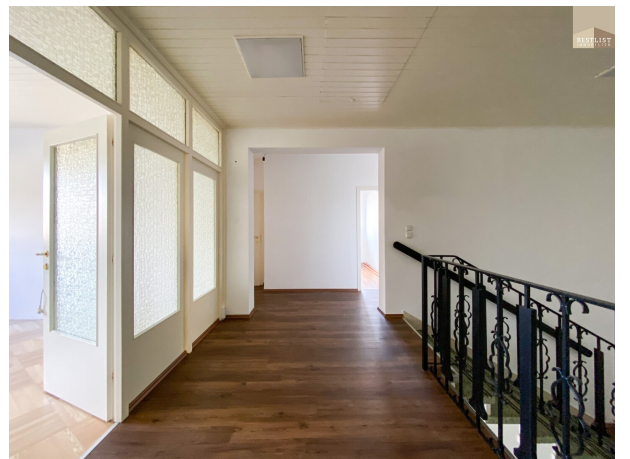
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

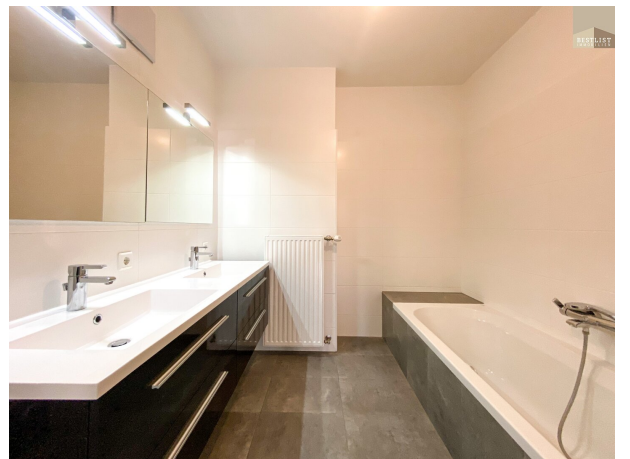
## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Sostar**

BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt dieses **Einfamilienhaus in Bad Vöslau Gainfarn**.

Das Haus verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup>** und teilt sich wie folgt auf:

- Eingangsbereich
- großes Wohn-/Esszimmer
- Küche
- Badezimmer
- separates WC
- 4 Schlafzimmer

Öffnet man die Eingangstüre und betritt das Haus, gelangt man in den im Erdgeschoss gelegenen **Eingangsbereich**. Hier gibt es ausreichend Platz für eine große Garderobe. Über eine tolle Treppe gelangt man in das Obergeschoss.

Das Obergeschoss verfügt über ein **großes und helles Wohn-/Esszimmer**, hier lässt sich problemlos sowohl die Esszimmereinrichtung als auch das komplette Wohnzimmermobiliar unterbringen und es bleibt immer noch genug angenehmer Freiraum. Neben dem Wohn-/Esszimmer befindet sich die schöne **Landhausküche**. Die Küche ist gut ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Dem Zubereiten von köstlichen Speisen steht hier Nichts mehr im Wege.

Die **vier Schlafzimmer** sind alle vom Gang aus zentral begehbar und eignen sich perfekt für eine Familie. Hierbei ist zu beachten, dass zwei Schlafzimmer kleiner als 10 m<sup>2</sup> sind und daher offiziell nicht als Zimmer gerechnet werden dürfen.

Das Badezimmer ist gut ausgestattet und verfügt über einen **großen Waschtisch**, eine **Walk-In-Dusche** und eine **Badewanne**. Das WC befindet sich separat.

Die **Gartenfläche ist gepflegt** und bietet Kindern genügend Platz, um sich auszutoben.

### **Lage & Infrastruktur:**

Wie bereits erwähnt befindet sich die Wohnung in Bad Vöslau - Gainfarn. Hier verfügt man über eine **gute Infrastruktur** - alle Geschäfte des täglichen Lebens, Ärzte, Apotheken, diverse Bildungseinrichtungen (Volksschule, Kindergarten) sind in nur wenigen Autominuten zu erreichen.

Die Liegenschaft verfügt über eine **gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**: Sie erreichen die Busstationen "Gainfarn Grafgasse", "Gainfarn Brunngasse" und "Gainfarn Volksschule" in nur wenigen Minuten zu Fuß

In nur wenigen Autominuten befinden Sie sich im Zentrum von Baden. Baden zählt mit seinen rund 26.000 Einwohnern zu jenen Städten, die im sogenannten "Speckgürtel Wiens" als besonders lebenswert gelten. Hohe Freizeit- und Erholungsqualität zeichnen den geschichtsträchtigen Kurort vor den Toren Wiens aus.

**Das Objekt kann nach Terminvereinbarung sehr gerne besichtigt werden. Gerne beantworte ich etwaige Fragen Ihrerseits. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.**

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.250m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <1.750m

Straßenbahn <5.750m

Flughafen <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap