

# **DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT BALKON MÖGLICHKEIT IM VILLEN COTTAGE - GEMEINSCHAFTSPOOL**



**Objektnummer: 4997**

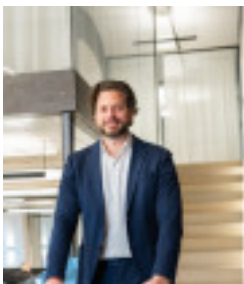
**Eine Immobilie von Neutor Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

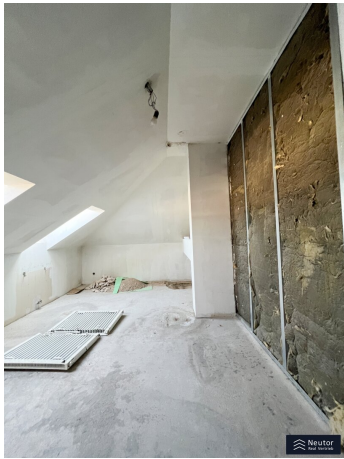
Adresse	Hügelgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	63,88 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	63,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,32 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,56
Kaufpreis:	139.000,00 €
Betriebskosten:	108,00 €
Heizkosten:	24,30 €
USt.:	15,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



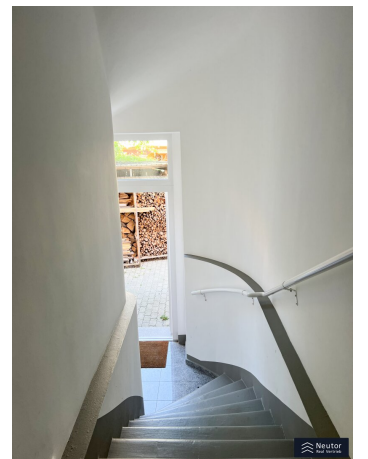
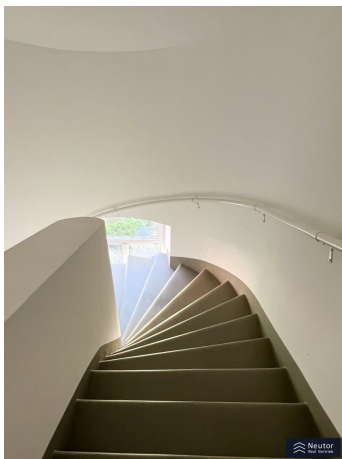
**Daniel Hausberger**

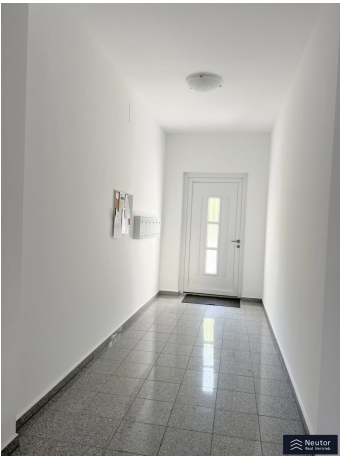


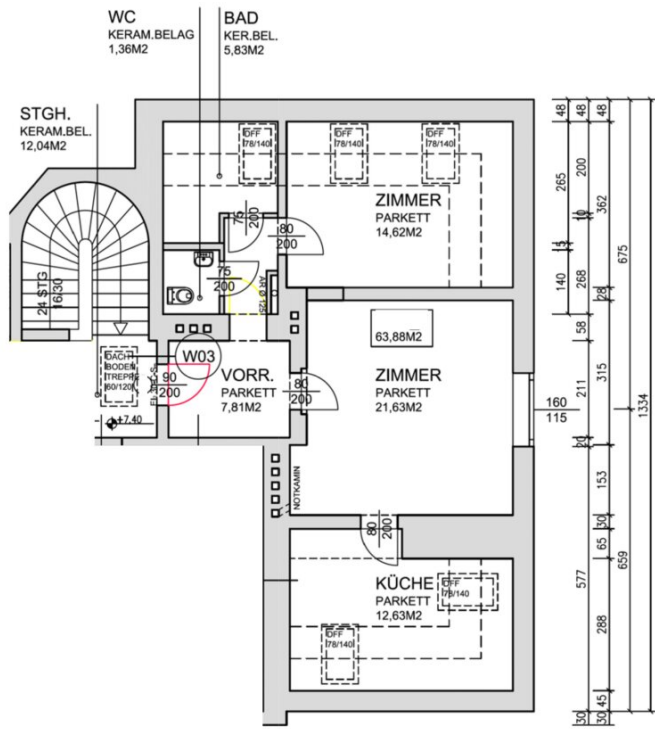












37	450	45
58	245	242
	539	45
	539	



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt Dachgeschosswohnung welche auf zwei Zimmer angelegt ist mit Balkon Zubaumöglichkeit. Die Wohnung kann nach eigenem Wunsch entwickelt werden. Die Zustimmung aller Miteigentümer für einen Balkonzubau liegen vor. Die Hausanlage wurde in den letzten Jahren aufwendig saniert und technisch in Stand gesetzt. Als Highlight gilt der Gemeinschaftspool welcher sich bestens an heißen Sommertagen eignet.

### Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 63,88 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Balkonzubau: Zustimmung liegt vor - rund 8,8 m<sup>2</sup>

Küche: ja

Badezimmer: ja

WC: 1, separat mit Handwaschbecken

Gemeinschafts Pool: ja (nicht in den Betriebskosten umfasst)

Waschmaschinenanschluss: ja

Stockwerk: DG

Parkplatz: ja - 2 Stück, müssen verpflichtend erworben werden

Heizung: Zentrale Gasanlage - erneuerungsbedürftig

Kellerabteil: ja

Lift: nein

**Befristet vermietet: bis 30.04.2026**

## **Beschreibung:**

In einer exklusiven Lage direkt im Villen Cottage, umgeben von Ruhe und Parkanlagen werden Sie an dieser Adresse empfangen. Das Haus wurde in den letzten Jahren aufwendig saniert und befindet sich in einem guten Allgemeinzustand. Über das Stiegenhaus gelangen Sie in den 3. Stock (Hochparterre + 2), von wo Sie nicht mehr weit von Ihrem Wohnprojekt entfernt sind. Die Wohnung bietet helle Räume und einen wunderschönen Ausblick auf den Gemeinschaftspool. Dieser eignet sich besonders gut an heißen Sommertagen. Aktuell stehen Ihnen zwei separate Räume zur Verfügung, wobei sich einer davon im Rohbau befindet. Die Küche können Sie in einem extra Raum platzieren oder daraus eine große Wohnküche gestalten. Die Dusche befindet sich momentan in der Küche - eine nachträgliche Schaffung eines Badezimmers wäre jedoch möglich. Das WC befindet sich praktischerweise separat. Ein Balkon könnte errichtet werden, da die Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorliegt. Auf diesem können Sie Ihren Kaffee am Morgen genießen. Geplant ist der Balkon mit einer Größe von rund 8,8 m<sup>2</sup>. Zwei eigene nebeneinander liegende Parkplätze direkt vor der Türe müssen zusätzlich zur Wohnung erworben werden. Eine tolle Wohnung in einer exklusiven Lage, welche nach Sanierung wieder im vollen Glanz erstrahlen kann. Die Wohnung bietet Freiraum für begeisterte Hobby Architekten.

## **Kosten:**

**Kaufpreis:** € 139.000,-

**BK Wohnung:** € 174,42 inkl. Rep-Rücklage, Verwaltungshonorar und gesetzlicher USt.

**Heizkosten:** € 18,90 monatlich inkl. gesetzliche USt.

**Warmwasserkosten:** € 5,40 monatlich inkl. gesetzliche USt.

**Stellplatz:** € 7.500,- je Stellplatz

## **BK Stellplatz:**

- A7: ca. € 26,10 inkl. Rep-Rücklage und gesetzlicher USt.

- A8: ca. € 23,20 inkl. Rep-Rücklage und gesetzlicher USt.

**Provision:** 3% vom KP zzgl. gesetzliche USt.

**Reparaturrücklage:** Aufgrund diversen Investitionsmaßnahmen im vergangenen Jahr weist

die Instandhaltungsrücklage zum Stichtag 31.12.2024 einen Stand von ca. -3.090,97 € auf.

### **Lage + Infrastruktur:**

In ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichen Sie den Bahnhof Bad Vöslau, von hier aus haben Sie eine direkte Zuganbindung nach Wien. Für einen Nachmittag im Grünen eignet sich der Schlosspark sowie der Kurpark hervorragend. Das Vöslauer Thermalbad bietet Abkühlungsmöglichkeit an einem warmen Sommertag. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Buslinien Nr. 301 sowie die Bus Nr. 315 die Sie zum Bahnhof Bad Vöslau bringt. Im Bereich Bildung stehen Ihnen mehrere Volksschulen, das Gymnasium Geinfarm sowie das international College of Tourism and Management - ITM GmbH zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <4.750m

Krankenhaus <5.250m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.250m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap