

## HELLE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN BAD VÖSLAU NEBEN DEM SCHLOSSPARK



**Objektnummer: 19356**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,15
<b>Gesamtmiete</b>	1.173,13 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.173,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	173,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

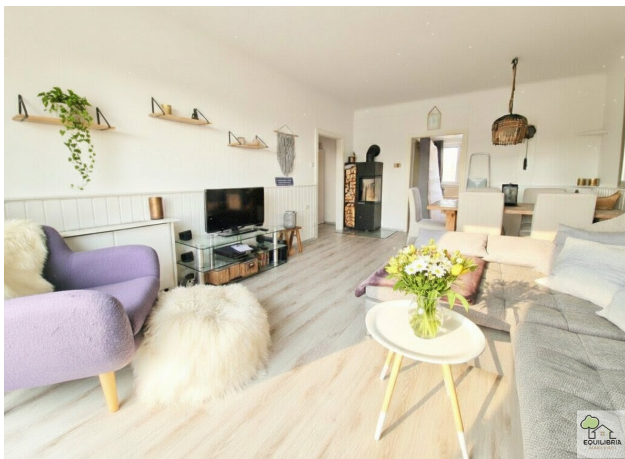
## Ihr Ansprechpartner

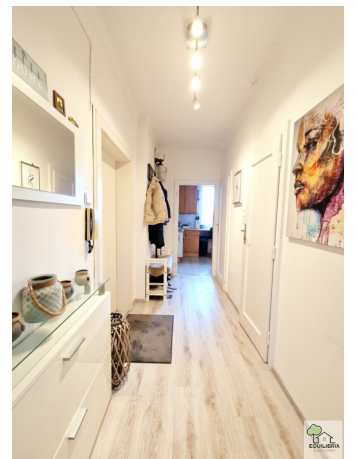


**Martin Loibelsberger**

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien

H +43 664 75038825









## Objektbeschreibung

### Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Bad Vöslau

Zur Vermietung gelangt eine helle und einladende **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Stock (ohne Aufzug)**. Durch die **Südausrichtung** ist die Wohnung besonders lichtdurchflutet und bietet ein angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung verfügt über ein **Wohnzimmer mit Schwedenofen und Ausgang auf den südlich ausgerichteten Balkon**, ein **Schlafzimmer**, ein **Kinderzimmer bzw. Büro**, eine **voll ausgestattete Küche mit Einbaugeräten**, ein **Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschine**, einen **Abstellraum** sowie ein **separates WC**.

Zur weiteren Ausstattung zählen **außenliegende Rollläden (Sonnenschutz)**, eine **energiesparende Brennwerttherme**, ein **Schwedenofen für kuschelige Winter**, ein **großes Kellerabteil** sowie ein **eigener Parkplatz**.

Die Wohnung wird **möbliert und ohne Ablöse übergeben – Koffer packen und einziehen**.

**Mietdauer:** 5 Jahre (Verlängerungsoption)

**Miete:** EUR 1.173,- monatlich

### DIE LAGE ÜBERZEUGT DURCH EINE AUSGEZEICHNETE VERKEHRSANBINDUNG:

Die **Bushaltestelle Mühlgasse** befindet sich direkt vor dem Haus und wird von den Linien **301, 305, 313 und 314** bedient. Mit den Linien **305 oder 313** erreichen Sie den **Bahnhof Bad Vöslau** in nur einer Station. Von dort bestehen Anschlüsse an die **Schnellbahnlinien S1, S2, S3 und S4**.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem **zu Fuß erreichbar**. Der **Schlosspark Bad Vöslau (ca. 6 ha)** liegt **direkt hinter dem Haus** und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

### Interesse geweckt?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um eine Anfrage über die Immobilienplattform unter Angabe von **Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse**.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap