

## Dachgeschoßwohnung mit Fernblick in historischer Villa – Erstbezug nach hochwertiger Renovierung



**Objektnummer: 6566/2590**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	998,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	790,00 €
<b>Kaltmiete</b>	908,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,00 €
<b>USt.:</b>	90,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

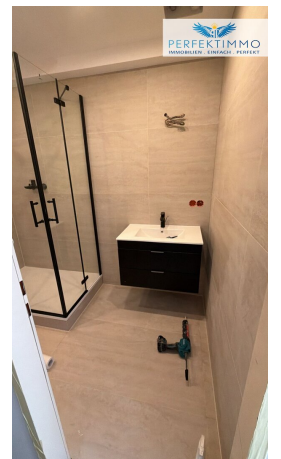
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



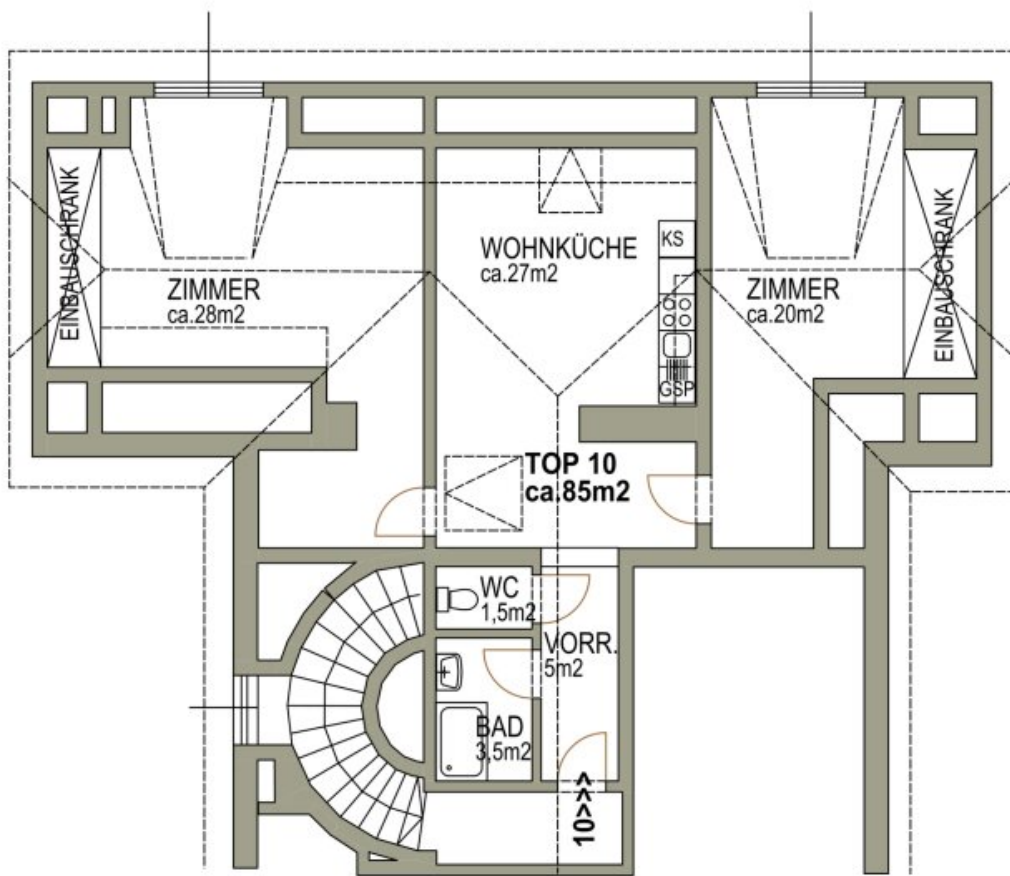
**Björn Bannert**

PERFEKT IMMO GmbH  
Kreuzgasse 9/3









**GRUNDRISS DG-TOP 10 in 2540 Bad Vöslau, Kreuzgasse 9**

## Objektbeschreibung

### Wohnen über dem Thermalbad Bad Vöslau

#### Objektbeschreibung

In einer der bekanntesten Villen des traditionsreichen Kurortes Bad Vöslau gelangt eine außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung nach hochwertiger Renovierung zur Neuvermietung.

Die historische Villa „Zur schönen Aussicht“ wurde um 1850 im Stil des Spätbiedermeier erbaut und zählt zu den markantesten Wohnhäusern der Stadt. Die Liegenschaft befindet sich in bester Zentrumslage und bietet gleichzeitig eine ruhige Wohnatmosphäre mit herrlichem Ausblick über Bad Vöslau und die umliegende Landschaft.

Direkt neben dem Grundstück befindet sich das renommierte Thermalbad Bad Vöslau mit seinen großzügigen Freibereichen, Naturbecken sowie dem ganzjährigen Sauna- und Wellnessangebot. Erholung und Freizeitvergnügen liegen damit praktisch vor der Haustüre.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (Dachgeschoß) des gepflegten Hauses mit insgesamt acht Wohneinheiten. Ein Lift ist nicht vorhanden.

#### Raumaufteilung

Wohnnutzfläche ca. 85 m<sup>2</sup>

- Wohnküche mit neuer Einbauküche und Klimaanlage (ca. 27,0 m<sup>2</sup>)
  
- Schlafzimmer (ca. 28,5 m<sup>2</sup>)
  - inkl. angeschlossener Schrankraum (ca. 2,74 m<sup>2</sup>)
  
- Zimmer (ca. 20,0 m<sup>2</sup>)

- inkl. angeschlossener Schrankraum (ca. 2,74 m<sup>2</sup>)

- Badezimmer mit Walk-in-Dusche (ca. 3,5 m<sup>2</sup>)
- Separates WC (ca. 1,5 m<sup>2</sup>)
- Vorraum/Flur (ca. 5,0 m<sup>2</sup>)

Der großzügige Garten der Villa mit rund 500 m<sup>2</sup> steht den Bewohnern zur Mitbenützung zur Verfügung.

## Ausstattung

- Erstbezug nach hochwertiger Renovierung
- Eichenparkett (Langdielen) in den Wohnräumen
- Großformatige Fliesen in Bad und WC
- Moderne Einbauküche mit:
  - Herd
  - Geschirrspüler
  - Kühlschrank

- Badezimmer mit komfortabler Walk-in-Dusche
- Klimaanlage in der Wohnküche
- Gas-Etagenheizung mittels Therme und Heizkörpern
- Warmwasseraufbereitung über Gastherme

## Besonderheiten

- Historische Villa mit besonderem Charme
- Traumhafte Lage direkt beim Thermalbad Bad Vöslau
- Herrlicher Fernblick
- Ruhige Wohnatmosphäre mitten im Zentrum
- Gartenmitbenützung
- Großzügige Raumaufteilung mit zwei Schrankräumen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Dachgeschoßlage konstruktionsbedingt Dachschrägen vorhanden sind.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit vermietet. Bezugsfertig ab 01.7.2026

**NICHTRAUCHERWOHNUNG!**

**Bitte um Beachtung: Die Renovierung der Wohnung wird in den nächsten Tage fertiggestellt, daher sind aufgrund der Arbeiten noch nicht alle Fotos möglich. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin um sich selbst ein Bild zu machen!**

Information für Hundebesitzer: Der Eigentümer ist der Überzeugung, dass die Wohnung nicht für Hunde geeignet ist!

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 <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap