

**Singelhit im Herzen von Bad Vöslau - Koffer packen und einziehen - KÜCHENKONZEPT vorhanden**



**Objektnummer: 8230/222**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	152.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,98 €
<b>Heizkosten:</b>	83,98 €
<b>USt.:</b>	21,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

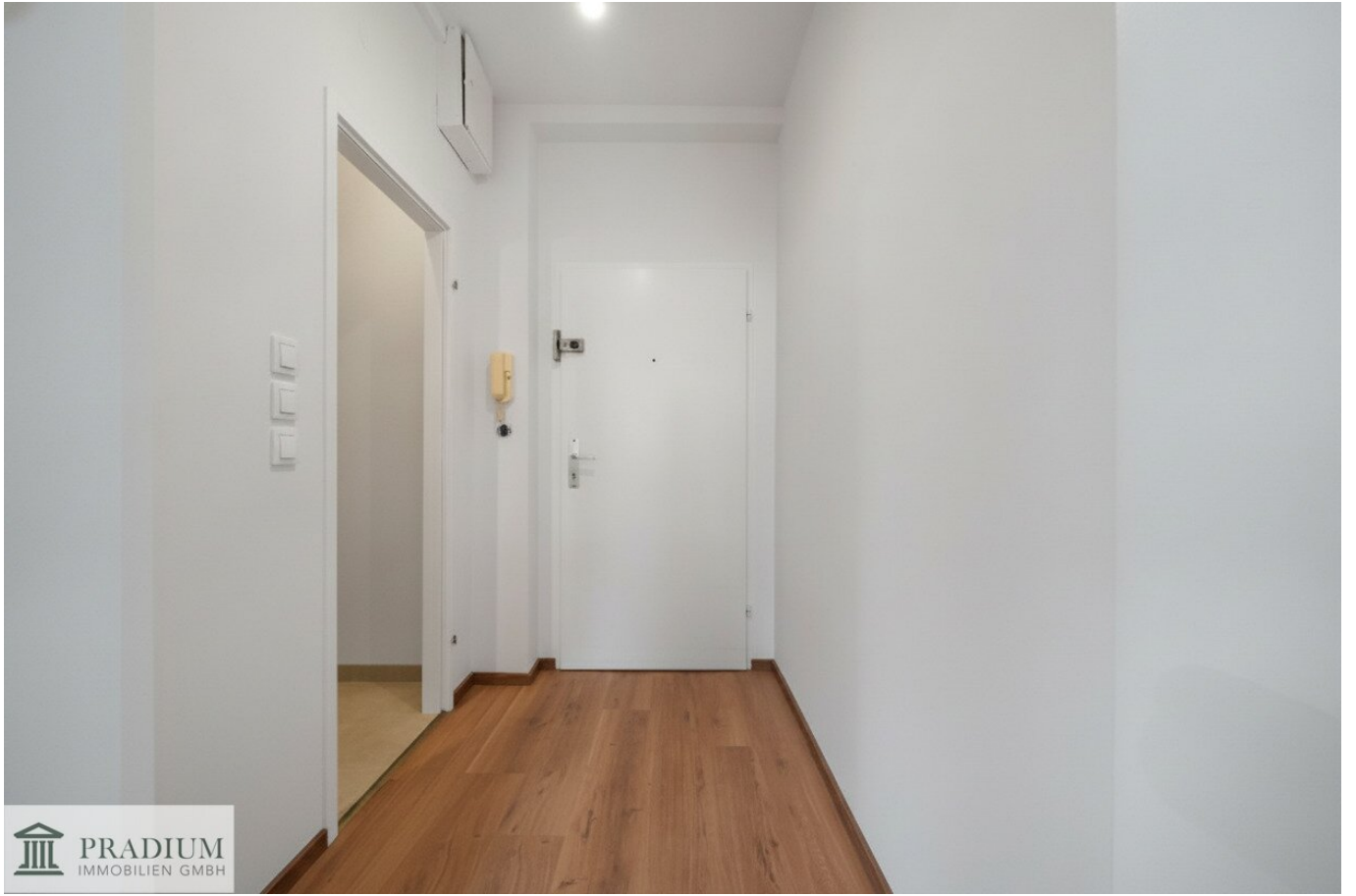


**Jannis Gaffron**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen



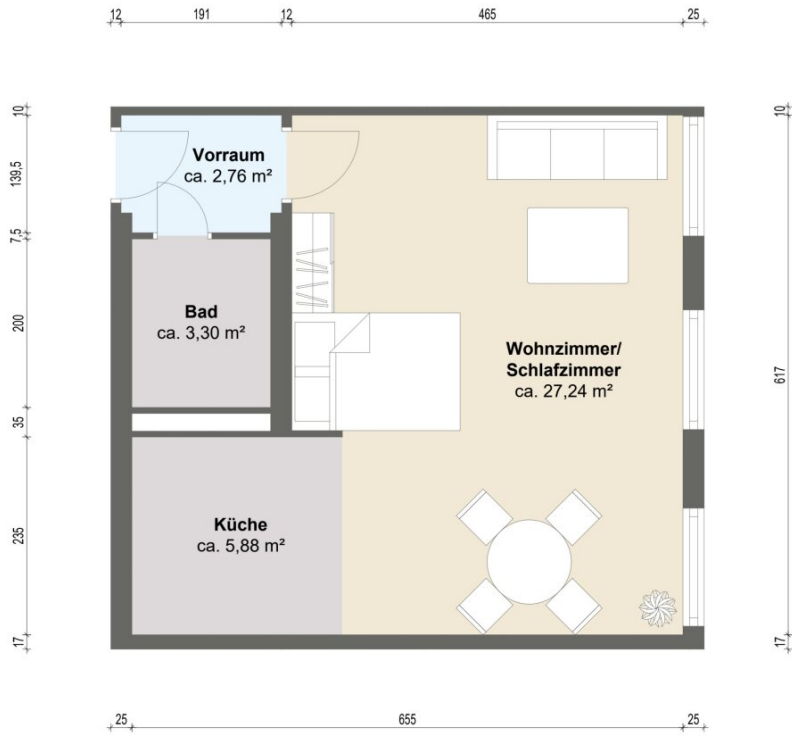




 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



# Objektbeschreibung

## 1. Beschreibung

[360° Rundgang - hier klicken](#)

Diese hochwertig sanierte Eigentumswohnung im Herzen von **Bad Vöslau** bietet die perfekte Gelegenheit für Singles, Paare oder Anleger, die eine sofort bezugsfertige Immobilie in ausgezeichneter Lage suchen.

Die Wohnung verfügt aktuell über rund **39 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und präsentiert sich nach der umfassenden Kernsanierung im Jahr 2026 in einem äußerst gepflegten und modernen Zustand. Besonders interessant ist die flexible Gestaltungsmöglichkeit: Derzeit handelt es sich um eine großzügige Einzimmerwohnung, die jedoch mit geringem Aufwand in eine vollwertige **2-Zimmer-Wohnung** umgewandelt werden kann.

Für diese Umgestaltung liegt bereits ein durchdachtes Konzept vor. Die Errichtung einer zusätzlichen Trennwand inklusive Türe kann durch einen bereits bekannten Handwerker für etwa **4.000 Euro** umgesetzt werden. Dadurch entsteht eine moderne Raumaufteilung mit separatem Schlafzimmer und Wohnbereich – ideal für Paare oder anspruchsvolle Singles.

Zusätzlich liegt bereits ein **fertiges Küchenkonzept** vor. Die neue Küche kann daher unmittelbar bestellt und eingebaut werden, wodurch der zukünftige Eigentümer die Gestaltung ohne lange Planungsphase umsetzen kann.

### Highlights der Wohnung

- ca. **39 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- aktuell großzügige Einzimmerwohnung
- unkomplizierte Umwandlung in eine **2-Zimmer-Wohnung**
- fertiges Küchenkonzept vorhanden
- sofort bezugsfertig

- Kernsanierung im Jahr 2026
- zentrale und dennoch ruhige Lage
- Personenaufzug im Haus
- ideal für Singles, Paare oder Anleger
- attraktiver Kaufpreis von € 152.000,-
- niedrige Betriebskosten

## 2. Zustand und Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr **2026 umfassend kernsaniert** und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Sämtliche Wohnbereiche wurden modernisiert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Die helle Wohnfläche überzeugt durch eine angenehme Atmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Dank der zentral begehbaren Struktur bestehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

### Ausstattung im Überblick

- Kernsanierung 2026
- modernes Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnküche mit vorbereitetem Küchenkonzept
- Fernwärme
- Etagenheizung

- Personenaufzug
- mehrfach verglaste Kunststofffenster
- Fahrradraum im Haus
- Stadt- und Grünblick
- gepflegte Wohnanlage
- sofort bezugsfertig

### Energiekennzahlen

- HWB: **68 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)**
- fGEE: **1,51 (Klasse C)**

Die Wohnung bietet damit eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, überschaubaren Betriebskosten und sofortiger Nutzbarkeit.

### 3. Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Bahnstraße in 2540 Bad Vöslau**, einer der beliebtesten Wohnorte im südlichen Niederösterreich. Die Stadt verbindet hohe Lebensqualität, ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an Wien.

Bad Vöslau ist insbesondere für seine charmante Innenstadt, seine Weintradition und die hohe Freizeitqualität bekannt. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Nahversorgung und kurzen Wegen im Alltag.

### Lagevorteile

- zentrale Lage im Ortskern
- absolute Ruhelage trotz zentraler Position
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Cafés, Restaurants und Nahversorgung in unmittelbarer Nähe
- zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten
- attraktive Grünflächen und Spazierwege

### **Verkehrsanbindung**

- Bahnhof Bad Vöslau in wenigen Minuten erreichbar
- direkte Zugverbindungen nach Wien
- Wien Hauptbahnhof in rund 25 bis 35 Minuten erreichbar
- schnelle Anbindung an die A2 Südbahn
- sehr gute Erreichbarkeit von Baden und Wiener Neustadt

Die Lage macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, urbaner Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung sorgt für eine dauerhaft hohe Wohn- und Lebensqualität.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <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 <4.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap