

Waldrand-Idyll in Bad Vöslau: Helle 92m² Wohnung mit Loggia & Stellplatz



Wohnzimmer

Objektnummer: 2142/22510

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	249.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	2.706,52 €
Betriebskosten:	220,01 €
Heizkosten:	332,64 €
Sonstige Kosten:	103,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Arwin Samadijavan







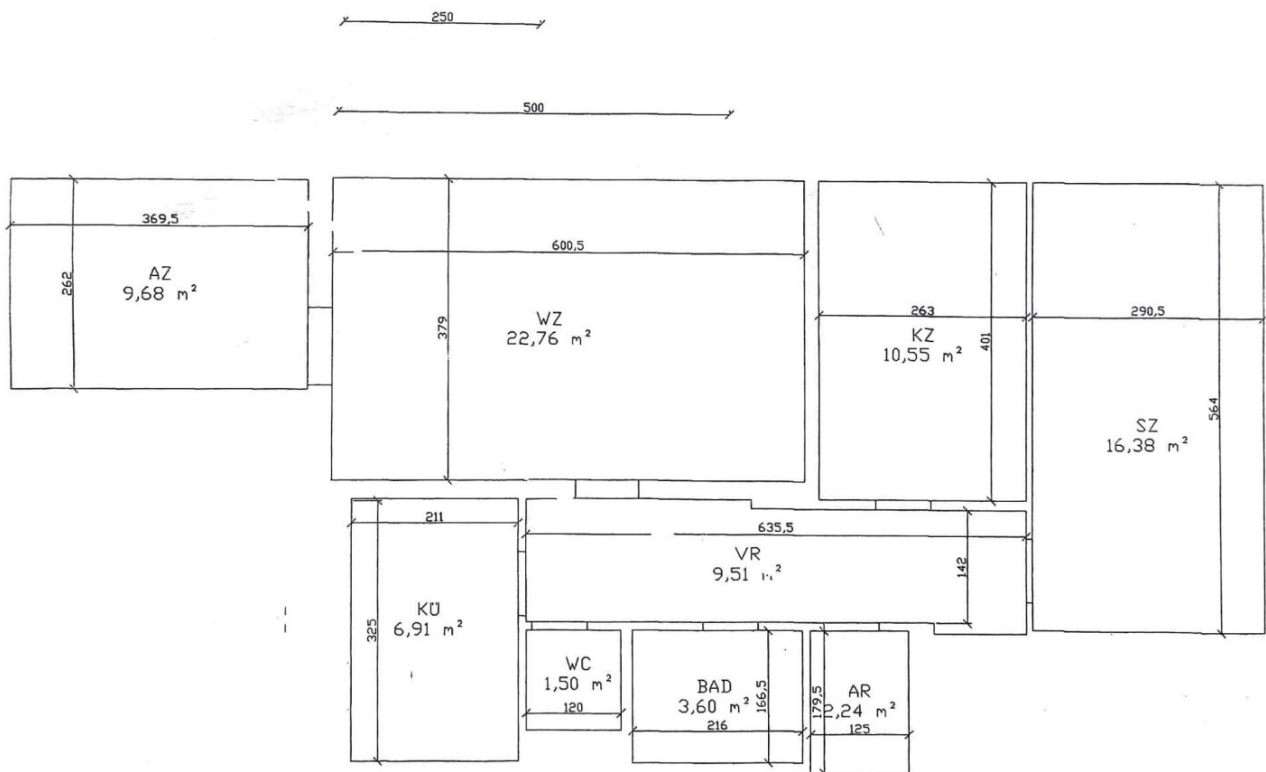


SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE





Objektbeschreibung

Helle 92m² Eigentumswohnung in absoluter Grünruhelage direkt am Waldrand

Zuhause ankommen, durchatmen und die Natur genießen: Diese gemütliche, sanierte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen von Bad Vöslau – direkt am idyllischen Waldrand. Hier verschmelzen absolute Naturverbundenheit und Ruhelage perfekt mit den Vorzügen einer modernen Kurstadt.

Der durchdachte Grundriss eignet sich ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Personen, die Wert auf Lebensqualität, Platz für ein Home-Office und Erholung im Grünen legen.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **Absolute Grünruhelage:** Direkt am Wienerwald – Wander- und Spazierwege starten direkt vor der Haustür.
- **Großzügige Loggia (ca. 5 m²):** Ihr privater Rückzugsort im Freien mit Blick ins Grüne.
- **Top Raumaufteilung:** 4 vielseitig nutzbare Zimmer auf 92 m² Wohnfläche.
- **Komfort-Paket:** Inklusive voll ausgestatteter Einbauküche und einem **eigenen PKW-Stellplatz**.
- **Zusätzlicher Stauraum:** Geräumiges Kellerabteil sowie gemeinschaftliche Fahrrad- und Kinderwagenräume.

DIE RAUMAUFTEILUNG IM DETAIL:

- **Vorraum / Flur:** Großzügiger Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine funktionale Garderobe.
- **Wohnzimmer:** Lichtdurchfluteter, zentraler Lebensraum mit viel Platz für eine gemütliche Couchlandschaft und einen großen Essbereich.
- **Küche:** Separate, voll ausgestattete Einbauküche mit modernen Geräten – perfekt vom Wohnbereich separiert.
- **Arbeitszimmer / Büro:** Ideales Home-Office mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia.

- **Schlafzimmer & Kinderzimmer:** 2 weitere gemütliche, absolut ruhig gelegene Zimmer – flexibel nutzbar als Elternschlafzimmer und Kinder-/Gästezimmer.
- **Badezimmer & WC:** Modern gefliestes Badezimmer mit Wanne und Duschmodöglichkeit; das WC ist separat angeordnet.
- **Abstellraum:** Äußerst praktischer Stauraum direkt in der Wohnung, ideal auch als Waschküche nutzbar.

LAGE & INFRASTRUKTUR:

Die Liegenschaft in der **Waldwiese** bietet eine einzigartige Lebensqualität. In wenigen Minuten erreichen Sie das bekannte Thermalbad Bad Vöslau sowie das Stadtzentrum mit erstklassiger Infrastruktur:

- **Nahversorgung & Gastronomie:** Ärzte, Schulen, Kindergärten, Supermärkte sowie exzellente Heurige und Gastronomiebetriebe sind rasch erreichbar.
- **Freizeit & Sport:** Die Tennisanlage "Waldtennis Bad Vöslau" befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.
- **Anbindung:** Dank der Nähe zur A2 Südbahn und dem Südbahn-Anschluss ist die Bundeshauptstadt Wien in nur ca. 30–35 Minuten erreichbar. Optimal für Pendler!

ECKDATEN & KOSTEN:

- **Wohnfläche:** ca. 92 m²
- **Loggia:** ca. 5 m²
- **Zimmer:** 4
- **Stockwerk:** 2. Stock (ohne Lift / nicht barrierefrei)
- **Zustand:** Renoviert / Gepflegt
- **Heizung:** Hauszentralheizung (Heizkosten exkl. USt.: € 59,55)
- **Monatliche Gesamtkosten:** € 656,12 (inkl. Betriebskosten, Heizkosten, Verwaltung/Rücklage und MWSt.)
- **Kaufpreis:** € 250.000,-

- **Vermittlungsprovision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung.

Für weitere Informationen, Unterlagen (Plan, Energieausweis) oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Herr Arwin Samadijavan, MSc

+43 664 1047370 oder

arwin@4m-immo.at

zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap