

**Gut geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung |
Loggia | separate Küche | inkl. Stellplatz**



Objektnummer: 533

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wiener Neustädter Straße 63
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Gesamtmiete	896,94 €
Kaltmiete (netto)	660,00 €
Kaltmiete	815,40 €
Betriebskosten:	155,40 €
USt.:	81,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, G
1140 Wien

T +43 650 8566764

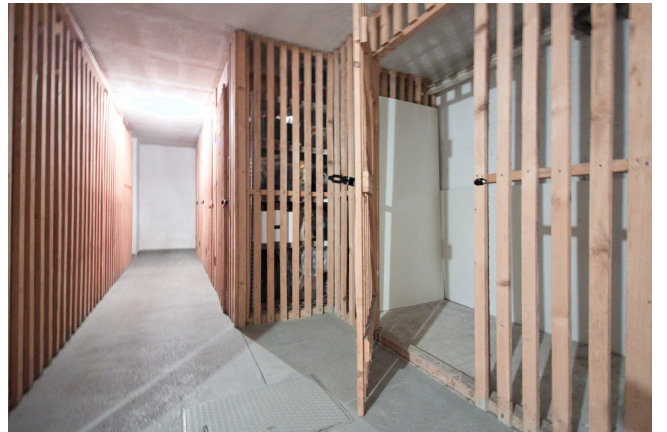
Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

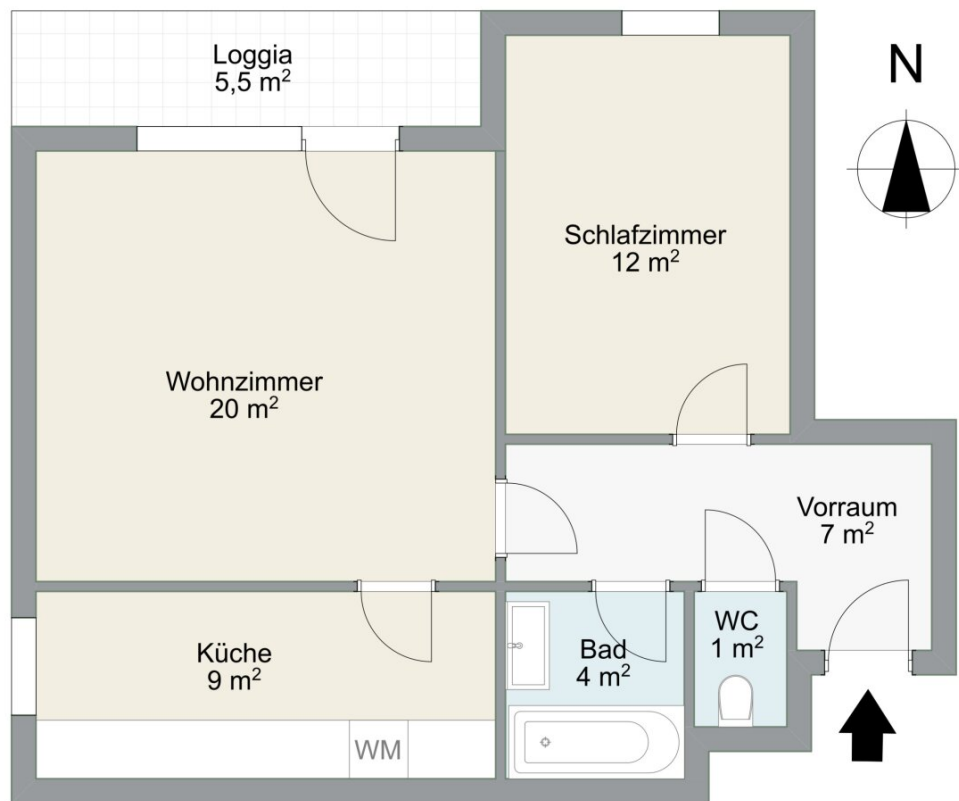
gstermin zur











Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Dachgeschoß-Wohnung ab sofort zur MIETE an:

Gut geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in Bad Vöslau mit separater Küche und ca. 5,5 m² Loggia; inklusive Stellplatz

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 1969 gebauten und gepflegten Wohnhaus im **6. Stock mit Lift** im schönen und beliebten Bad Vöslau. Sie hat im Wohnungsinnen rd. **52 m²** zuzüglich einer gemütlichen **5,5 m² großen Loggia**.

FACTBOX

- geräumiges Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia
- separate Küche
- nordseitige Loggia
- separates WC
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Stellplatz
- Kellerabteil mit rd. 3 m²

ZUR WOHNUNG

Das **Vorzimmer** bietet Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. In der Nähe des Eingangs, befindet sich ein praktisches **separates WC**.

Das Herzstück bildet das gut geschnittene **Wohnzimmer**, das viel Platz für Wohnen und Entspannen bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die nordseitige **Loggia**, die auch an heißen Tagen zum gemütlichen Verweilen im Freien einlädt.

Die **separate Küche** ist praktisch angelegt und ist bereits vollausgestattet und mit einem Waschmaschinenanschluss versehen.

Über den Vorraum ist ebenfalls das nordseitige **Schlafzimmer** mit ca. 12 m² erschlossen und gegenüber liegt das **Badezimmer** mit **Badewanne** und einem Waschtisch mit Unterschrank.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gaszentralheizung**.

Die monatliche Miete inkl. USt. und Betriebskosten beläuft sich auf € 896,94. Hinzu kommen aktuell günstige € 85,54 für die Heizung.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über ein zur Wohnung gehörendes, ca. 3 m² großes **Kellerabteil** sowie einen eigenen **Stellplatz im Freien**.

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage in der **Wiener Neustädter Straße 63** in **Bad Vöslau**, das für seine hohe Lebensqualität, die umliegenden Weinberge und seinen charmanten Kurort-Charakter bekannt ist.

Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Cafés und Gastronomiebetriebe befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils bequem fußläufig erreichbar.

Auch die öffentliche Anbindung überzeugt: Der schnell erreichbare Bahnhof **Bad Vöslau** bietet Anschluss an die **S-Bahn-Linien S1, S2, S3 und S4** sowie Regionalzüge Richtung **Wien, Baden, Mödling** und **Wiener Neustadt**.

Über die nahegelegene **A2 Südautobahn** gelangen Sie außerdem rasch Richtung Wien oder Wiener Neustadt.

Naturliebhaber profitieren von zahlreichen Spazier- und Radwegen, den umliegenden Weinbergen sowie dem bekannten **Thermalbad Bad Vöslau**, das einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

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

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 <700m
Apotheke <850m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.275m

Kinder & Schulen

Schule <825m
Kindergarten <250m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <725m
Einkaufszentrum <3.400m

Sonstige

Bank <625m
Geldautomat <625m
Post <625m

Polizei <800m

Verkehr

Bus <75m

Bahnhof <1.175m

Straßenbahn <5.125m

Autobahnanschluss <675m

Flughafen <2.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap