

Modernisiert & Renoviert: 2 Zimmer Eigentumswohnung in Bad Vöslau



Zimmer 2

Objektnummer: 7939/2300163063

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1977
Zustand:	Teil_vollsaniert
Nutzfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	239.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.734,38 €
Betriebskosten:	163,61 €
USt.:	16,36 €
Infos zu Preis:	

Sanierungsdarlehen á 196,83 / Monat bis 2032

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Urban



*Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!*

Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Ruhelage • saniertes Gebäude • hochwertige Materialien

Diese **exklusiv modernisierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung** in **Bad Vöslau** verbindet zeitlose Eleganz mit moderner Technik und einer ruhigen **Nordwest-Ausrichtung**. Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** eines **umfassend sanierten Gebäudes** und bietet auf **64 m²** ein Wohnambiente, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

? Modernisierung & Ausstattung

Die Wohnung wurde **vollständig und hochwertig renoviert** – ein echtes „**Wie-Neu**“-Objekt. Auch das Gebäude selbst wurde umfassend **saniert**, inklusive neuer Fenster.

Erneuerungen im Überblick:

- Komplette neue **Leitungen & Anschlüsse** (Elektrik, Wasser, Sanitär)
- Neues **Badezimmer und WC** mit edlen, dunklen Qualitätsfliesen
- Separate **Küche mit Essbereich**
- Neue **Gastherme & moderne Heizkörper**
- Hochwertiger **Eichenparkettboden** in beiden Zimmern der Wohnung
- Neue **Fenster** im Zuge der Gebäudesanierung

Diese Kombination schafft ein **neuwertiges, sofort bezugsfertiges Wohngefühl** – ideal für Eigennutzer und Anleger.

? Raumaufteilung

Die klare Struktur der Wohnung sorgt für ein harmonisches Wohngefühl und optimale Nutzbarkeit:

- Großzügiger **Wohn-/Essbereich** mit ruhiger **NW-Ausrichtung**
- Helles **Schlafzimmer** mit idealem Schnitt

- Modernes **Badezimmer mit WC** mit hochwertigen Armaturen & dunklen Fliesen
- Einladender **Vorraum** mit Platz für Garderobe

Die Räume wirken durch die Kombination aus Eichenparkett und gediegenen Fliesen besonders stilvoll und hochwertig.

? Ruhelage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Wohngegend** von Bad Vöslau – perfekt für alle, die Entspannung suchen und dennoch Wert auf eine ausgezeichnete Infrastruktur legen.

In *fußläufiger Nähe* befinden sich:

- Bahnhof & Busverbindungen
- Ärzte & Apotheke
- Schulen & Kindergarten
- Supermarkt & Bäckerei
- Vöslauer Thermalbad
- Schlosspark
- Wanderregion Wiener Wald

Motorisiert zu erreichen sind nachstehende Orte:

- Kottingbrunn: 3,3 km in 6 min
- Baden: 4,7 km in 9 min
- Leobersdorf: 4,9 km in 10 min
- Vösendorf: 27,4 km in 22 min
- Wien Liesing: 28,6 km in 26 min

Die Lage bietet eine ideale Balance aus **Ruhe, Natur** und **urbaner Erreichbarkeit**.

? Kaufpreis: 239.000 €

Ein attraktives Angebot für eine **hochwertig modernisierte Wohnung** in einer begehrten Region Niederösterreichs – ideal für **Eigennutzer, Singles, Paare** oder als **wertbeständige Anlage**.

? Highlights auf einen Blick

- Vollständig renovierte und modernisierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung
- umfassend saniertes Gebäude inkl. neuer Fenster
- Hochwertiger Eichenparkett & edle dunkle Fliesen
- Neue Gastherme & Heizkörper
- Neue Leitungen & Sanitärbereiche
- Ruhelage mit Nordwest-Ausrichtung
- Perfekte Infrastruktur fußläufig erreichbar
- Sofort bezugsfertig

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap