

**Top gepflegte 3 Zimmerwohnung mit Loggia und Parkplatz
in absoluter Ruhelage in der Waldwiese**



Objektnummer: 1858/10318

Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,13 m ²
Nutzfläche:	83,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,88 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	182,53 €
USt.:	19,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Vajk

Netmakler
Bergmillergasse 3 / 3
1140 Wien

H +43 676 / 7282020

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur

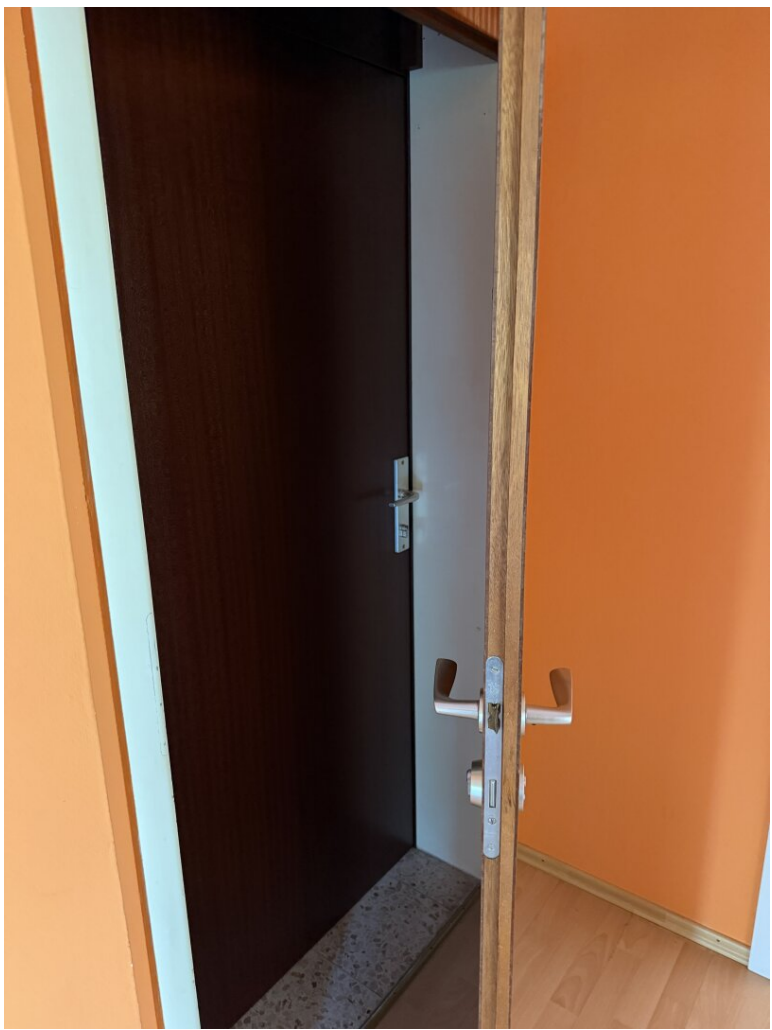


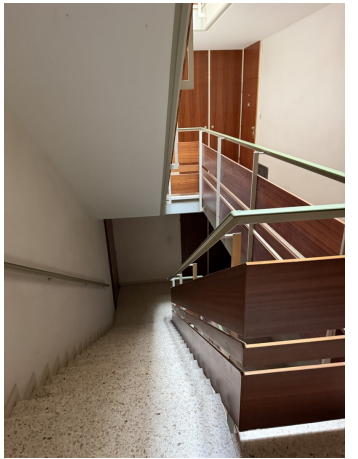


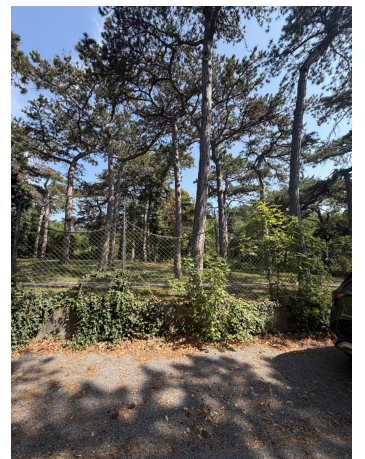




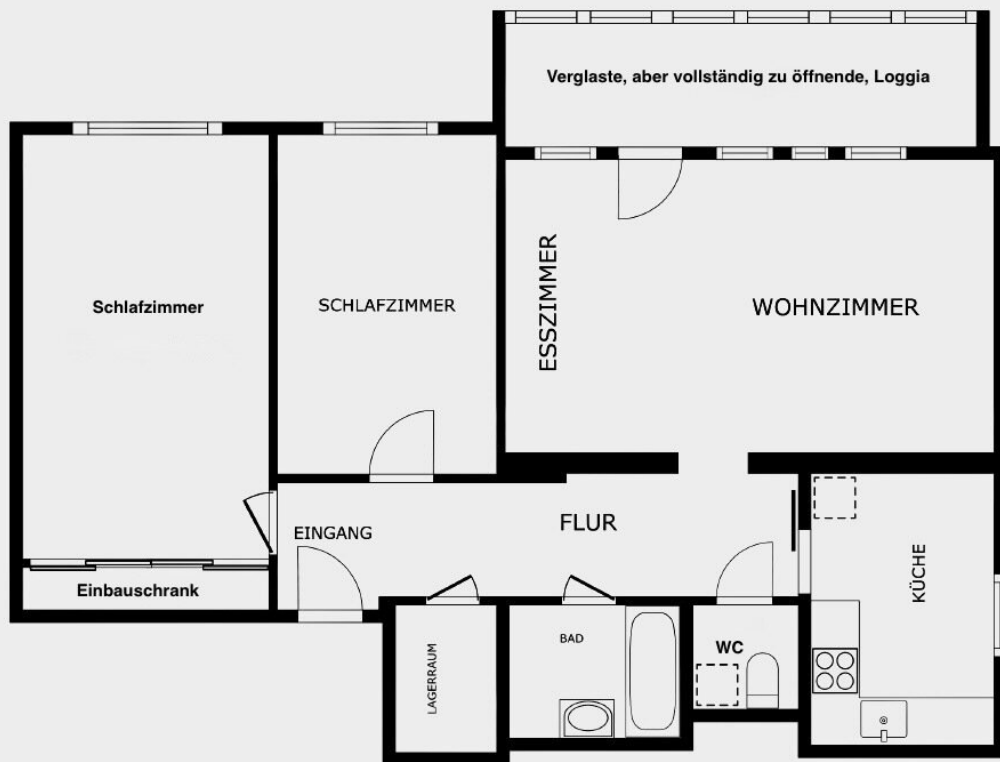












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese top gepflegte 3-Zimmerwohnung mit Loggia im 2 Stock ohne Lift, in der "Waldwiese" in Bad Vöslau. Ruhelage, Grünblick, hervorragender Zustand und Ausstattung, Lebensqualität und Ruhe sind nur einige der Attribute die diese Wohnung perfekt erfüllt. Direkt am Waldrand und Kurpark gelegen, nur wenige Schritte von einer der schönsten Tennisanlagen Österreichs entfernt, vor der Türe beginnende Wander- und Radwege, das Vöslauer Thermalbad, das Vivea Kurzentrum und vieles mehr machen diese Wohnung zu einer ganz besonderen Immobilie.

Die Wohnung wird wie auf den Fotos ersichtlich, teilmöbliert und neuwertig eingerichtet (Couch, Esstisch und Sessel, Anrichte, TV, Einbauschränk, Stüberl, Waschmaschine,...), verkauft. Auch eine gepflegte HAKA Küche verbleibt in der Wohnung. Weiters verfügt sie über eine verglaste Loggia die aber auch vollständig durch Schiebe- und Drehelemente geöffnet werden kann. Alle Fenster/Balkontüren haben Aussenrollläden und Innenjalousinen, der Wohnungseingang besitzt eine doppelte Türe (die Äussere mit Mehrfachverriegelung) was neben erhöhter Sicherheit auch akustische Vorteile bringt, moderne weisse Innentüren und eine Glasschiebetüre bei der Küche unterstreichen den modernen Stil dieser Wohnung. Weiters gehört ein Kfz-Stellplatz im Eigentum zum Objekt, ein Kellerabteil und Fahrradraum/Kinderwagenabstellraum stehen dem Eigentümer ebenfalls zur Verfügung. Auch die gesamte Wohnhausanlage wurde laufend in Schuss gehalten und gepflegt. Beheizt wird die Wohnung mit einer Hauszentralheizung (keine eigene Therme in der Wohnung).

Die Wohnung gliedert sich in:

- Vorraum
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne (hier wäre auch noch Platz für die Waschmaschine)
- WC (hier steht aktuell die Waschmaschine)

- separate, voll eingerichtete Küche
- Wohn- Esszimmer mit Ausgang auf die
- verglaste (aber vollständig zu öffnende) Loggia mit traumhaftem Grünblick und Abendsonne

In unmittelbarer Nähe befinden Lokale, Pizzeria, Café, Heurigen, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Vereine und unendliche Möglichkeiten an Freizeit und Sportaktivitäten. Auch die öffentliche Anbindung mit der nur wenige Schritte entfernten Bushaltestelle ist ausgezeichnet, wie auch die Erreichbarkeit der Autobahn mit dem PKW in wenigen Minuten.

Die aktuellen laufenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen: Betriebskosten Wohnung inkl. Ust. (200,78), Heizkosten inkl. Ust. (95,65), Warmwasser inkl. Ust. (51,00), Reparaturrücklage (70,50), BK Parkplatz inkl. Ust. (7,00), Reparaturrücklage Parkplatz (2,25) = somit GESAMT: 427,18 INKLUSIVE HEIZUNG UND WARMWASSER SOWIE INKLUSIVE PARKPLATZ UND RÜCKLAGE

Sollten Sie auf der Suche nach einer äusserst gepflegten Wohnung in einer aussergewöhnlich schönen/besonderen Lage sein, sind Sie hier richtig.

Besichtigungen sind gerne flexibel, auch am Wochenende, möglich. Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

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