Einziehen und wohlfühlen: Helle 2,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage



Objektnummer: 7419/278

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1954
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	11,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,81
Kaufpreis:	210.000,00 €
Betriebskosten:	163,61 €
USt.:	16,36 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

BURG IMMO TEAM

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

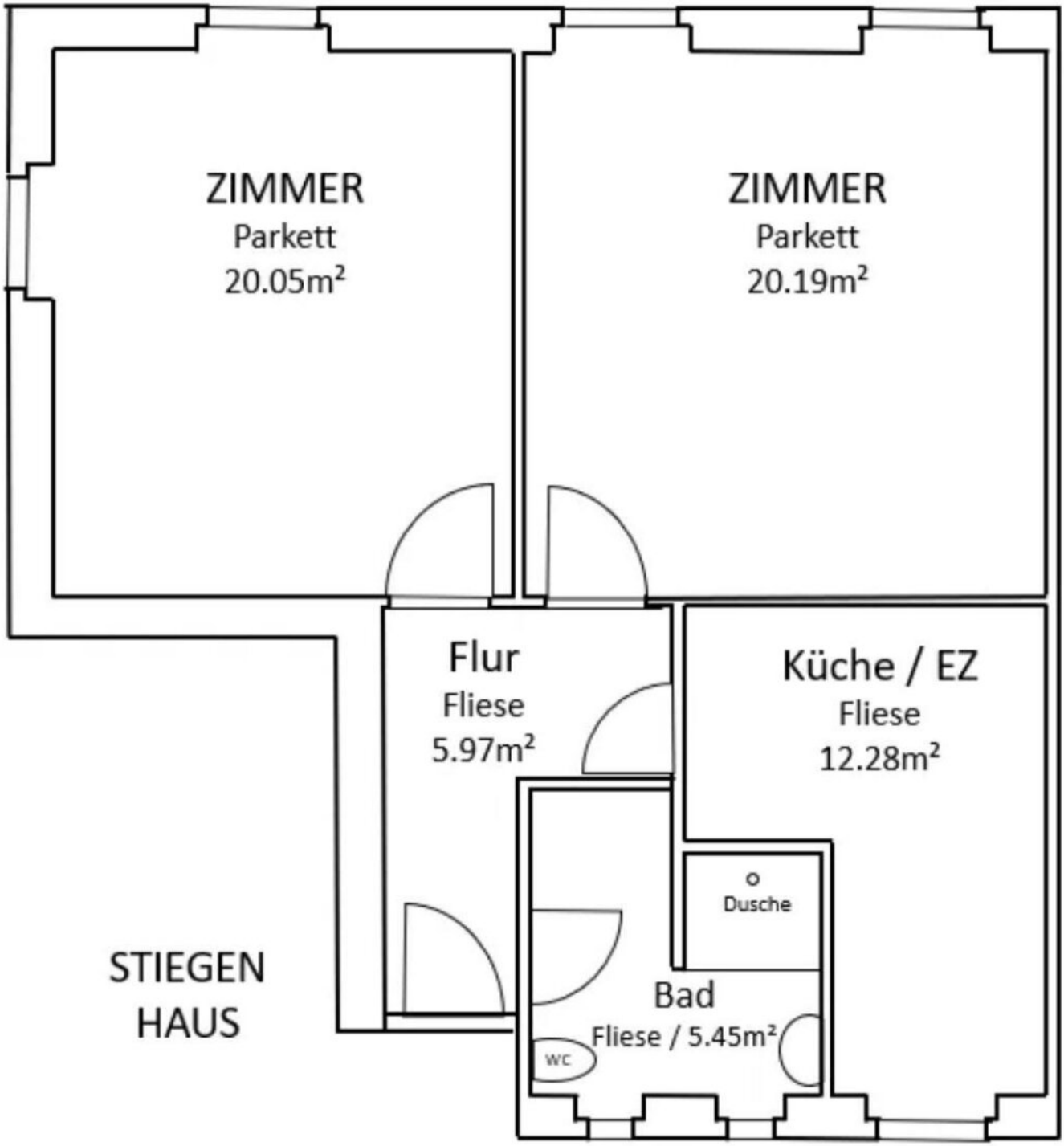











ZIMMER
Parkett
20.05m²
ZIMMER
Parkett
20.19m²
Flur
Fliese
5.97m²
Küche / EZ
Fliese
12.28m²
Dusche
Bad
Fliese / 5.45m²
WC
STIEGEN
HAUS

Objektbeschreibung

Diese ca. 64 m² große Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses ohne Lift. Nach einer umfassenden Generalsanierung präsentiert sie sich in neuwertigen Zustand und bietet modernen Wohnkomfort mit Erstbezugscharakter. Die **beiden großzügigen und hellen Zimmer** mit jeweils **ca. 20 m²** sind separat vom zentralen Vorraum aus begehbar und zusätzlich durch eine Tür miteinander verbunden. Dadurch ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Wohn- und Schlafzimmer oder als Wohnbereich mit angrenzendem Arbeitszimmer.

Jetzt virtuell besichtigen!

Auch die **separate Küche ist** mit **ca. 12 m²** großzügig. Direkt beim Fenster bietet sich ein gemütlicher Platz für eine Essecke. Der moderne Fliesenboden ist pflegeleicht und unterstreicht das zeitlose Erscheinungsbild. Auch der zentrale Vorraum ist verfliest.

Das neu gestaltete **Badezimmer** verfügt über eine **großzügige Walk-in-Dusche**, Waschmaschinenanschluss, ein **WC** sowie ein großes **Fenster**, das für viel Tageslicht und eine natürliche Belüftung sorgt.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem sämtliche Fenster sowie die Gastherme erneuert. Hochwertiger Eichenparkett in den beiden Zimmern und moderne Fliesen in Küche, Vorraum und Badezimmer schaffen ein harmonisches Wohnambiente. Ein ca. 11 m² großes Kellerabteil ergänzt das Raumangebot.

Raumaufteilung:

- 2 großzügige Zimmer mit jeweils ca. 20 m²
- beide Zimmer zentral begehbar und zusätzlich miteinander verbunden
- große separate Küche mit gemütlichem Essplatz beim Fenster
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche, WC und großem Fenster
- zentraler Vorraum
- großer Kellerabteil (ca. 11m²)

Highlights

- Erstbezug nach umfassender Generalsanierung

- neue Fenster und neue Gastherme
- großzügige Küche mit Essbereich
- Walk-in-Dusche
- helles Tageslichtbad
- flexible Raumaufteilung
- ruhige Grünlage und zentrale Lage
- gute Nähe zum Bahnhof

Diese 2,5-Zimmer-Wohnung vereint großzügige Räume, eine durchdachte Raumaufteilung und modernes Wohngefühl. Die große Küche mit gemütlicher Essecke, das helle Badezimmer mit Walk-in-Dusche sowie die beiden vielseitig nutzbaren Zimmer schaffen ein besonders angenehmes Zuhause. Dank der ruhigen Grünlage und der guten Erreichbarkeit des Bahnhofs eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die komfortables Wohnen mit einer guten Anbindung verbinden möchten.

Haben wir Interesse geweckt?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittlen Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Hinweis: Einige Bilder in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und

ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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