

Ruhig wohnen mit Grünblick: 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia & eigener Garage in Bad Vöslau



Wohnzimmer mit Grünblick

Objektnummer: 4851

Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	89,11 m ²
Nutzfläche:	91,61 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,88 m ²
Heizwärmebedarf:	D 115,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	221.000,00 €
Betriebskosten:	192,24 €
USt.:	19,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Gisela Kokron

Kokron Immobilien e.U.
Tuchlauben 7a
1010 Wien

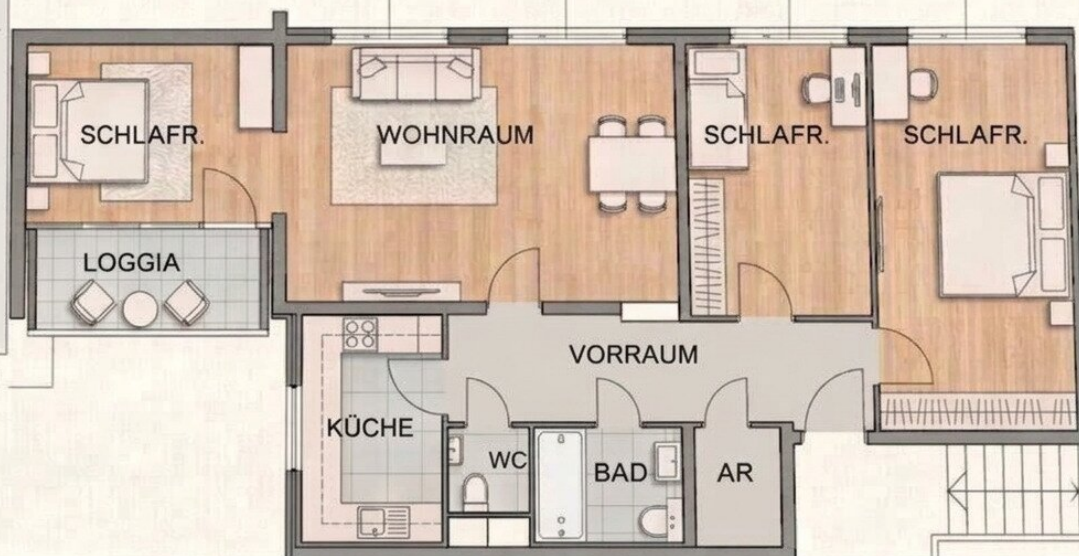






ANSCHLUSS HAUS „B1“

HAUS : A3



Objektbeschreibung

Top Preis-Leistungsverhältnis! Hier bekommen Sie zwar keine Erstbezugs-Neubauwohnung, aber viel Platz und eine Eigentumsgarage: 3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Garage & herrlichem Grünblick - individuell gestaltbar

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und naturnaher **Waldrandlage von Bad Vöslau** und bietet eine Wohnqualität, die heute nur noch selten zu finden ist: **Grünblick aus sämtlichen Zimmern.**

Die Wohnung liegt im **3. Stock eines Wohnhauses aus dem Jahr 1979** (kein Lift) und verfügt über eine gemütliche Loggia mit Blick ins Grüne. Wer Ruhe, Natur und viel Raum schätzt und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt und die umliegenden Gemeinden sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit.

Ein besonderes Plus: **Eine Garage ist im Eigentum inkludiert.**

Die **Heizkosten** belaufen sich derzeit auf ca. € 271,- - die Heizkörper werden derzeit überprüft, es ist mit geringeren Heizkosten zu rechnen. **Warmwasser** beläuft sich auf ca. € 81,-

Die Wohnung auf einen Blick

- 4 Zimmer
- ca. **90 m² Wohnfläche**
- 3. Stock (**kein Lift**)
- herrlicher Grün- und Waldblick aus allen Zimmern
- Loggia mit Blick ins Grüne
- separate Küche

- separates Badezimmer
- separates WC
- eigener Abstellraum
- Garage im Eigentum
- teilweise möbliert
- Baujahr 1979
- gepflegter Zustand
- In den Betriebskosten sind die Heizkosten und Warmwasserkosten bereits inkludiert!
- Trockenes Kellerabteil zugeordnet, 4,88 m²

Gepflegter Zustand aber teilweise renovierungsbedürftig mit Potenzial zur individuellen Gestaltung

Die Wohnung wurde seit ihrer Errichtung nur wenig modernisiert, befindet sich jedoch in einem **gepflegten Zustand**. Dadurch bietet sie die Möglichkeit, die eigenen Wohnideen Schritt für Schritt umzusetzen. Ein neuer E-Befund wird zu machen sein.

Die bestehende Raumaufteilung mit vier Zimmern, separater Küche, Bad, WC und Abstellraum ist funktional und bietet ausreichend Platz für Familien, Paare mit zusätzlichem Raumangebot oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten. Die teilweise vorhandene Möblierung kann den Einzug erleichtern und je nach persönlichem Bedarf übernommen bzw. adaptiert werden. Die **Loggia** lädt dazu ein, morgens bei einer Tasse Kaffee den Tag zu beginnen oder abends in ruhiger Atmosphäre zu entspannen.

Besonders attraktiv ist das Preis-Leistungs-Verhältnis: Mit einem Kaufpreis von **VB €**

221.000,- bietet die Wohnung eine interessante Möglichkeit, in Bad Vöslau Eigentum mit eigener Garage und viel Grün vor der Haustüre zu erwerben.

Für wen ist diese Wohnung besonders interessant?

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die

- eine **ruhige und naturnahe Wohnlage** bevorzugen,
- Wert auf **viel Grün und Ausblick** legen,
- vier Zimmer benötigen,
- eine eigene Garage schätzen,
- eine Wohnung mit **Entwicklungspotenzial** suchen,
- und ihre zukünftige Wohnung gerne nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Fazit

Viel Platz. Viel Grün. Eigene Garage. Attraktiver Kaufpreis (VB).

Besichtigungen:

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Die Vertragserrichtung und Treuhänderschaft ist an die BRODNER Rechtsanwalt GmbH, FN 370587g, Dornbacher Straße 23, 1170 Wien gebunden.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

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