

**Exklusive DG Wohnung mit Traumterrasse und viel Sonne
im Erstbezug | Klimaanlage - C Top 11**



Objektnummer: 488

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

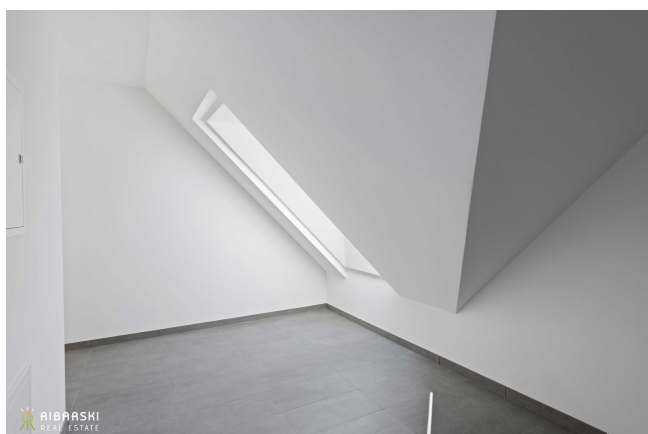
Zahlen, Daten, Fakten

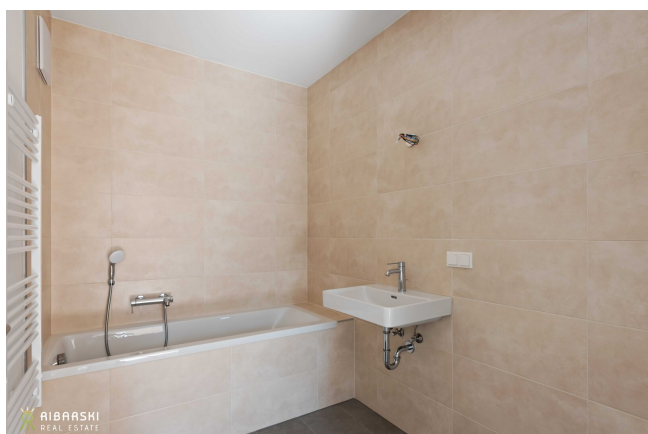
Adresse	Hochstraße 5
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,40 m ²
Nutzfläche:	92,41 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,74 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.301,34 €
Kaltmiete (netto)	1.036,75 €
Kaltmiete	1.183,03 €
Betriebskosten:	146,28 €
USt.:	118,31 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

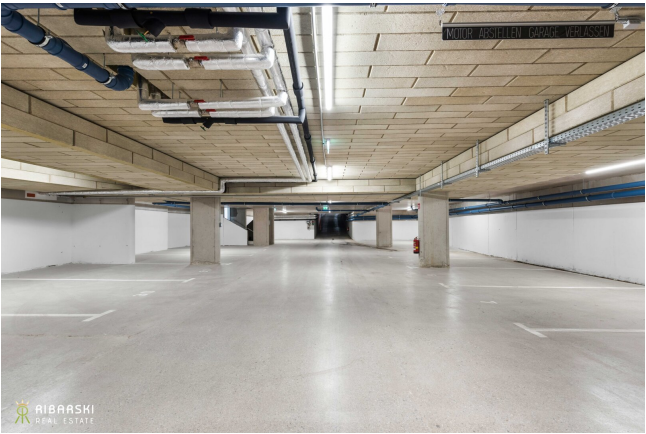








 RIBAASKI
REAL ESTATE



 RIBAASKI
REAL ESTATE



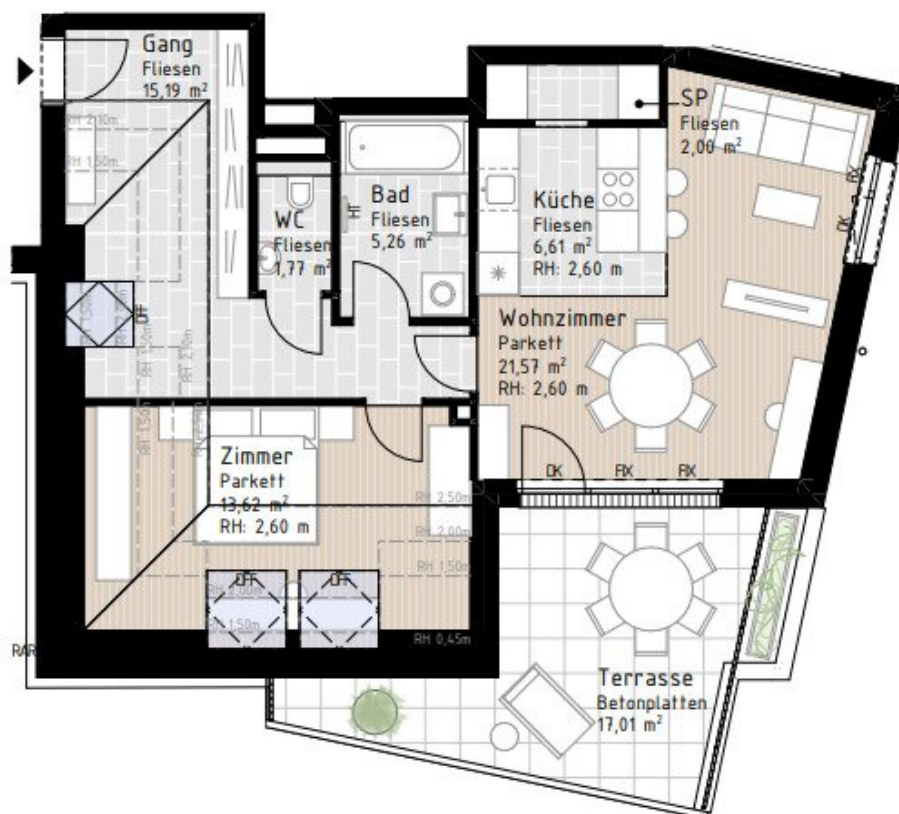
 RIBAASKI
REAL ESTATE



WOHNUNGSPLÄNE

TOP 11 DACHGESCHOSS

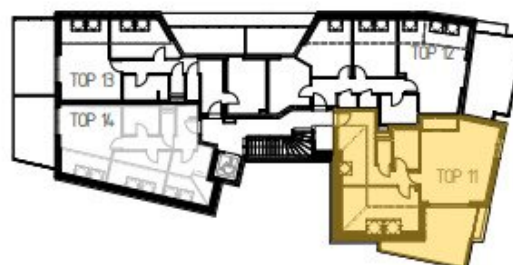
Gang	15,19 m ²	Wohnnutzfläche	66,02 m ²
Bad	5,26 m ²	Nutzfläche RH<1,5m	9,38 m ²
WC	1,77 m ²	Raumhöhe ca.	2,60 m
Wohnzimmer	21,57 m ²	Parteienkeller	1,74 m ²
Küche	6,61 m ²	Terrasse	17,01 m ²
SP	2,00 m ²		
Zimmer	13,62 m ²		

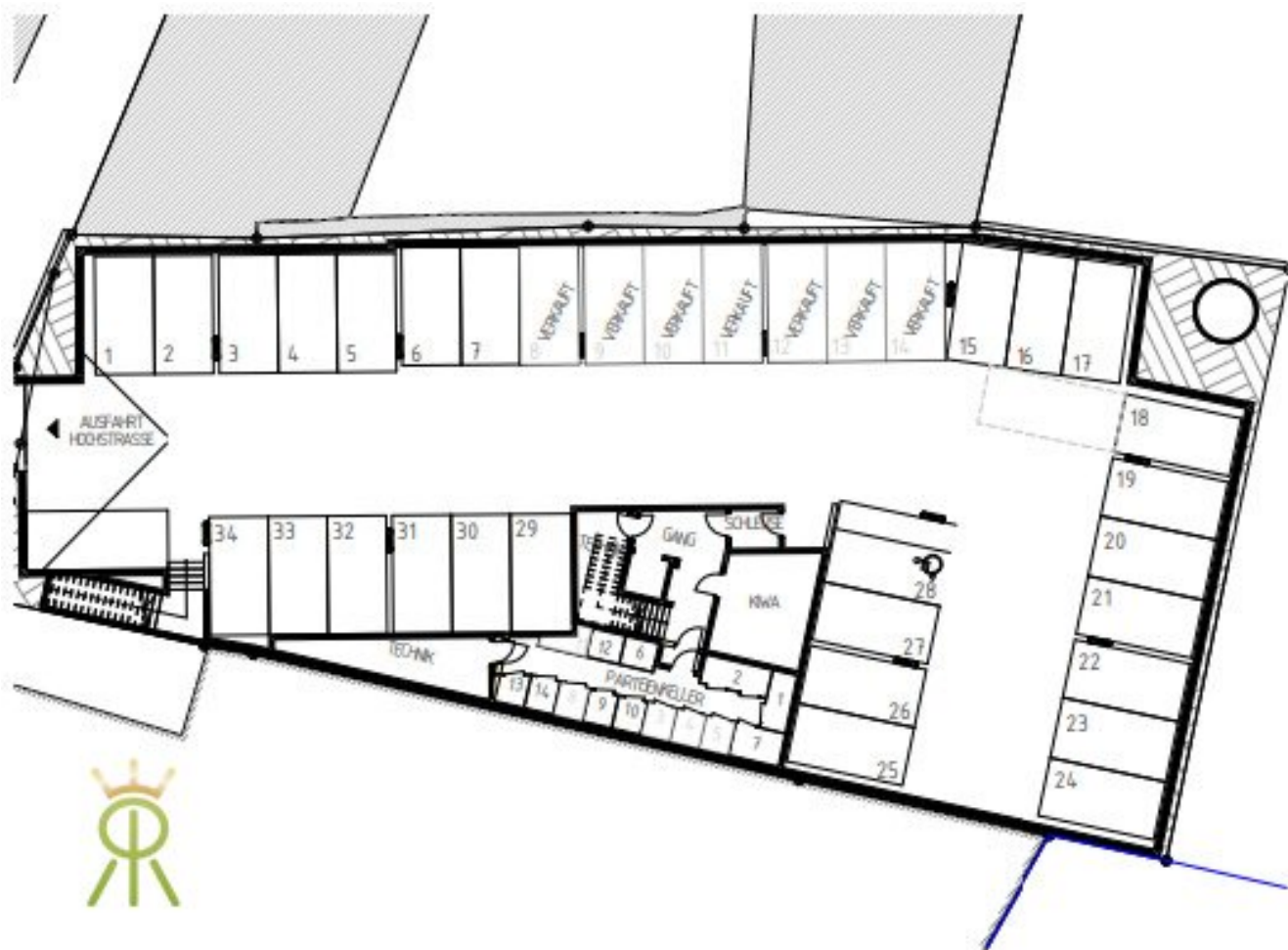


LEGENDE

HT Handtuchtrockner
 RAR Regenabfallrohr
 RS Regenrinnenkasten
 RH Raumhöhe ca.
 VK Vordeckungs
 PK Parteienkeller
 DWF Dachflächenfenster

FIX Fixverglasung
 DK Drehkippflügel
 D Drehflügel
 T Terrassentür
 F Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
 DF Dachflächenfenster





Objektbeschreibung

Herzlich willkommen bei einem niveauvollen Projekt im Herzen von Bad Vöslau, welches zwischen Hochstraße und HügelfASSE errichtet wurde.

Die angebotene Wohnung C Top11 besticht durch Exklusivität im Dachgeschoss und bietet Ihnen eine sehr große Süd-West Terrasse. Mit einer geräumigen Wohnfläche von insgesamt rd. 75m², welche auf zwei Zimmer verteilt wurde, hebt sich diese Wohnung deutlich ab von herkömmlichen zwei Zimmer Wohnungen. Die vorhandene Klimaanlage, die elektrische Außenbeschattung und das Badezimmer mit einer angenehmen Größe, runden ihr exklusives Wohnerlebnis ab. Durch die versetzte und geschickte Anordnung der insgesamt vier Baukörper, haben Sie bei dieser Wohnung kein direktes Gegenüber und genießen Freiblick sowie Privatsphäre im hinteren, sehr ruhigen Teil der Wohnhausanlage.

Die Ausstattung:

Echtholz-Eiche-Parkett geklebt in den Wohnräumen, Feinsteinzeug am Boden, keramische Platten an den Wänden in den Nassräumen, Fenster mit Mehrfach-Isolier-Verglasung, Sanitärausstattung von Laufen/Geberit, Armaturen von Grohe, Außenrollos elektrisch. Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme, Fußbodenheizung, Ziegelmassivbauweise.

Für nähere Details sende ich sehr gerne die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

Das Mietverhältnis ist auf 5 Jahre befristet, mit Option auf Verlängerung.

Die KautioN beträgt 3 Bruttomonatsmieten.

Ein Tiefgaragenplatz kann optional für EUR 120,- pro Monat angemietet werden.

Eine Küche ist im Angebot nicht enthalten. Die Wohnung ist nicht möbliert.

Wir weisen darauf hin, dass 9,38m² der angeführten Wohnfläche eine Raumhöhe unter 1,50m Höhe aufweisen.

Für 2027 ist eine Erhöhung der Betriebskosten um EUR 13,75 netto geplant.

Das Projekt liegt perfekt:

Bestehend aus insgesamt 4 harmonisch angeordneten Baukörpern und insgesamt 48 Wohnungen, verbindet dieses Neubauprojekt das geschäftige Treiben der Hochstraße mit dem idyllischen Charme der HügelfASSE. In absoluter Zentrumslage erreichen Sie Drogerie, Billa, Bank, Rathaus, Polizei und Post, sowie zahlreiche weitere Geschäfte in wenigen Minuten zu

Fuß. Restaurants, das historische Thermalbad und der außergewöhnlich schöne Schlosspark in der Nähe runden das Wohnerlebnis mit Erholungsfaktor ab. Wanderwege, Radwege, Tennisplatz, Minigolfplätze, Heurige und der bekannte Harzberg machen Bad Vöslau zu einer gehobenen und begehrten Wohngegend. Ärzte, Apotheke, eine Stadtbücherei und ein breites Bildungsangebot sorgen für Attraktivität in jeder Lebensphase. Die A2 Anschlussstelle Kottlingbrunn ist in 3 Autominuten erreichbar und führt Sie in 25 Minuten nach Wien oder in 15 Minuten nach Wiener Neustadt. Der Bahnhof Bad Vöslau mit Park and Ride ist ebenfalls in 3 Minuten mit dem Auto oder in 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen? >>> Folgen Sie mir auf [Facebook](#) oder [Linkedin](#).

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 <150m
Apotheke <300m
Klinik <4.650m
Krankenhaus <5.100m

Kinder & Schulen

Kindergarten <350m
Schule <600m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.875m

Sonstige

Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <125m
Polizei <225m

Verkehr

Bus <225m

Bahnhof <1.050m

Straßenbahn <4.850m

Autobahnanschluss <1.225m

Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap