4 Zimmer in zentraler Ruhelage mit sonniger Ausrichtung - C Top 6



Objektnummer: 487

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hochstraße 5
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,51 m²
Nutzfläche:	85,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,02 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.361,65 €
Kaltmiete (netto)	1.065,76 €
Kaltmiete	1.237,86 €
Betriebskosten:	172,10 €
USt.:	123,79 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Monika Ribarski


RIBARSKI
REAL ESTATE


RIBARSKI
REAL ESTATE

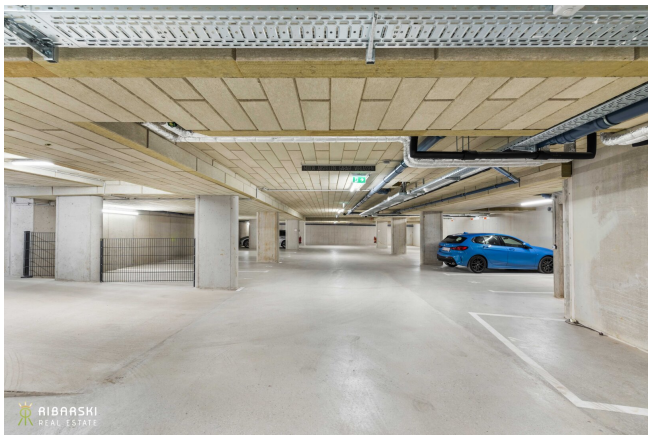

RIBARSKI
REAL ESTATE


RIBAARSKI
REAL ESTATE


RIBAARSKI
REAL ESTATE


RIBAARSKI
REAL ESTATE


RIBARSKI
REAL ESTATE


RIBARSKI
REAL ESTATE


RIBARSKI
REAL ESTATE


RIBARSKI
REAL ESTATE


RIBARSKI
REAL ESTATE

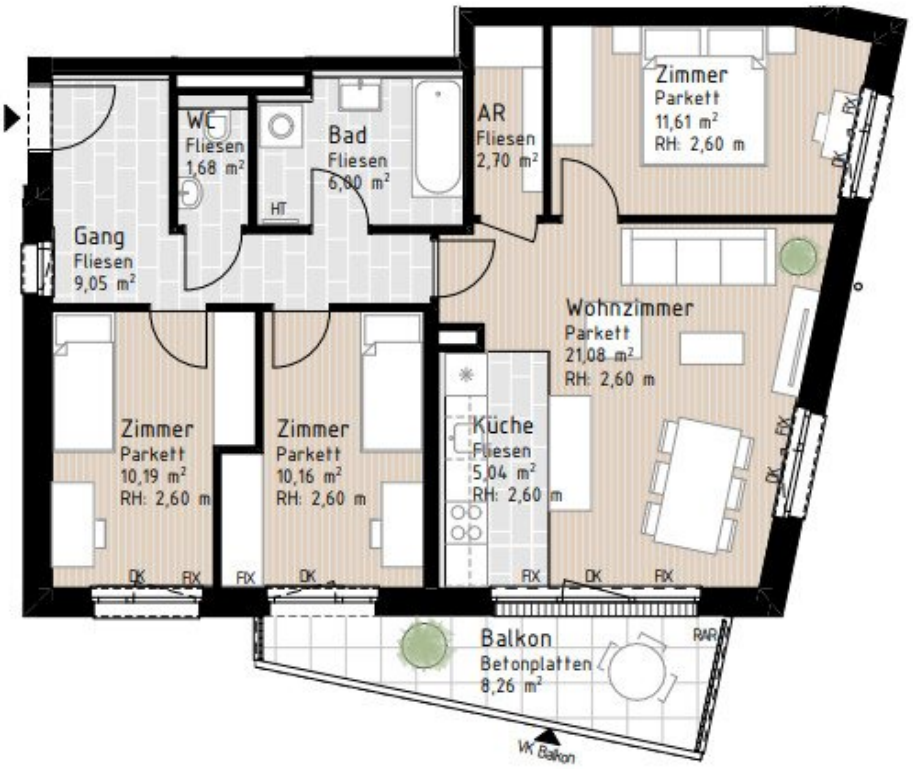
WOHNUNGSPLÄNE

TOP 06
1. OBERGESCHOSS

Gang	9,05 m²		
AR	2,70m²		
Bad	6,00 m²		
WC	1,68 m²	Wohnnutzfläche	77,51 m²
Wohnzimmer	21,08 m²	Raumhöhe ca.	2,60 m
Küche	5,04 m²		
Zimmer	11,61 m²	Parteienkeller	2,02 m²
Zimmer	10,19 m²	Balkon	8,26 m²
Zimmer	10,16 m²		

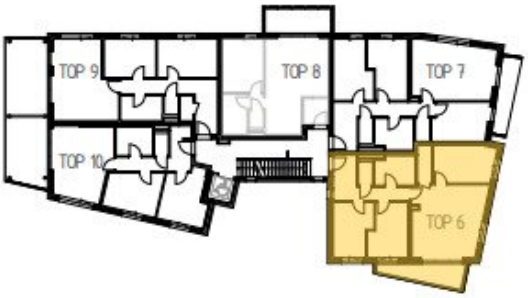




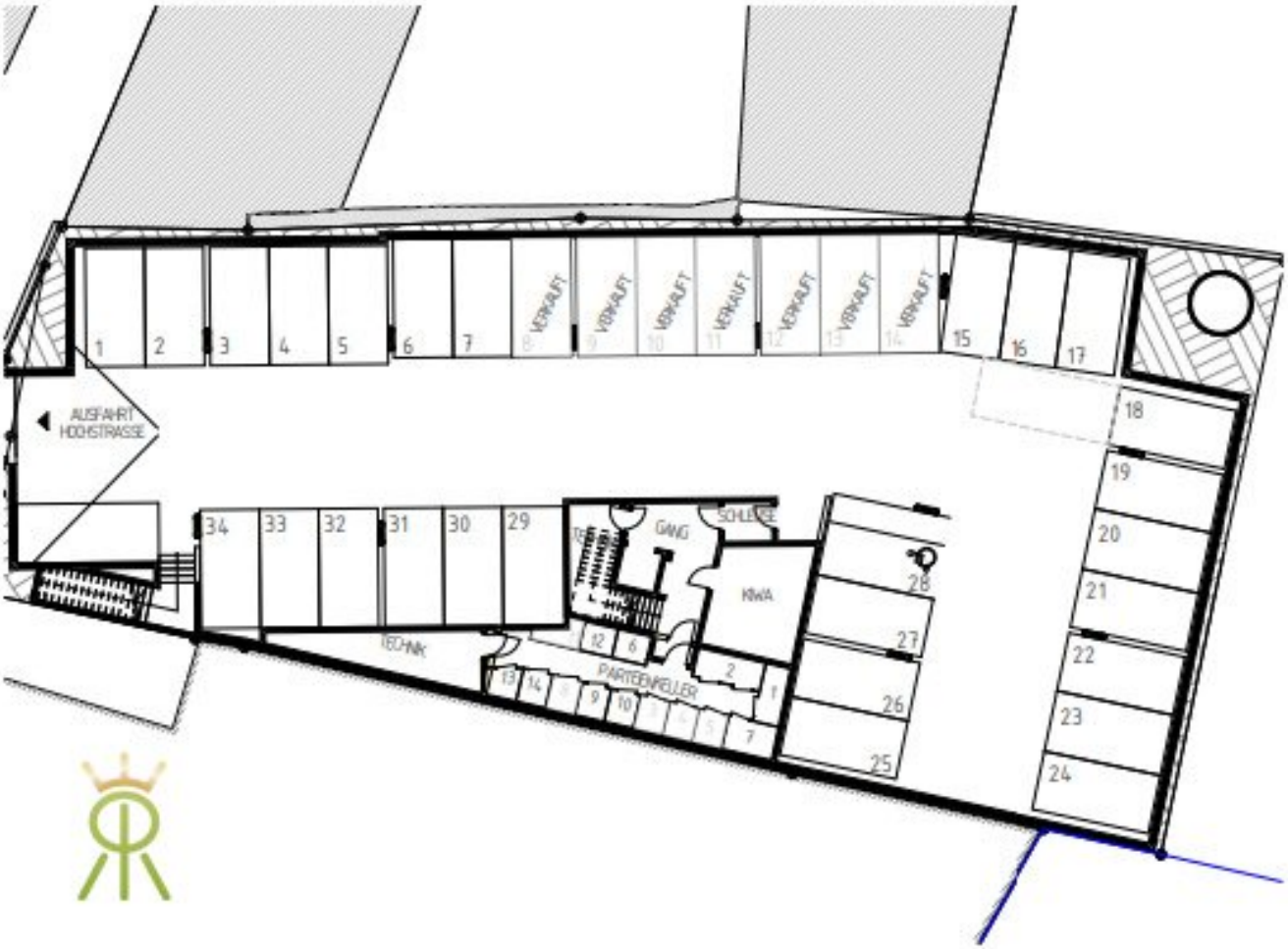


LEGENDE

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehkippflügel
RSK	Regensinkkasten	D	Drehflügel
RH	Raumhöhe		Terrassentür
VK	Vorderkante		Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
PK	Parteienkeller		Platzbedarf Esstisch
DFF	Dachflächenfenster		




TOP 9
TOP 8
VERKAUFT
TOP 7
TOP 10
TOP 6
N


AUSFAHRT
HOCHSTRASSE
1
2
3
4
5
6
7
VERKAUFT
VERKAUFT
VERKAUFT
VERKAUFT
VERKAUFT
VERKAUFT
VERKAUFT
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
34
33
32
31
30
29
GANG
SCHLEUSE
KIWA
TECHNIK
PARTEIENKELLER

Objektbeschreibung

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

Die angebotene Wohnung C Top 6 ist ein wahres Raumwunder. Auf insgesamt rd. 75m² Wohnnutzfläche wurden kompakte 4 Zimmer, sowie ein separates WC und Badezimmer, als auch ein Abstellraum untergebracht. Der Balkon ist westseitig ausgerichtet und eignet sich zum Kaffee trinken, Lesen oder Sonnenbaden. Die optimale Ausrichtung sorgt für lichtdurchflutetes Wohnen den ganzen Tag über. Ideal für jene, die es gerne hell und freundlich mögen, und eine zentrale Ruhelage zu schätzen wissen.

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.

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 Hügelgasse. 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

Kottingbrunn 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