Helle Familienwohnung in Bad Vöslau: Erstbezug mit 4 Zimmern



Objektnummer: 2403/68

Eine Immobilie von VARO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	983,44 €
Kaltmiete (netto)	710,85 €
Kaltmiete	894,04 €
Betriebskosten:	183,19 €
USt.:	89,40 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

VARO Office

VARO Immobilien GmbH
Zelinkagasse 10
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









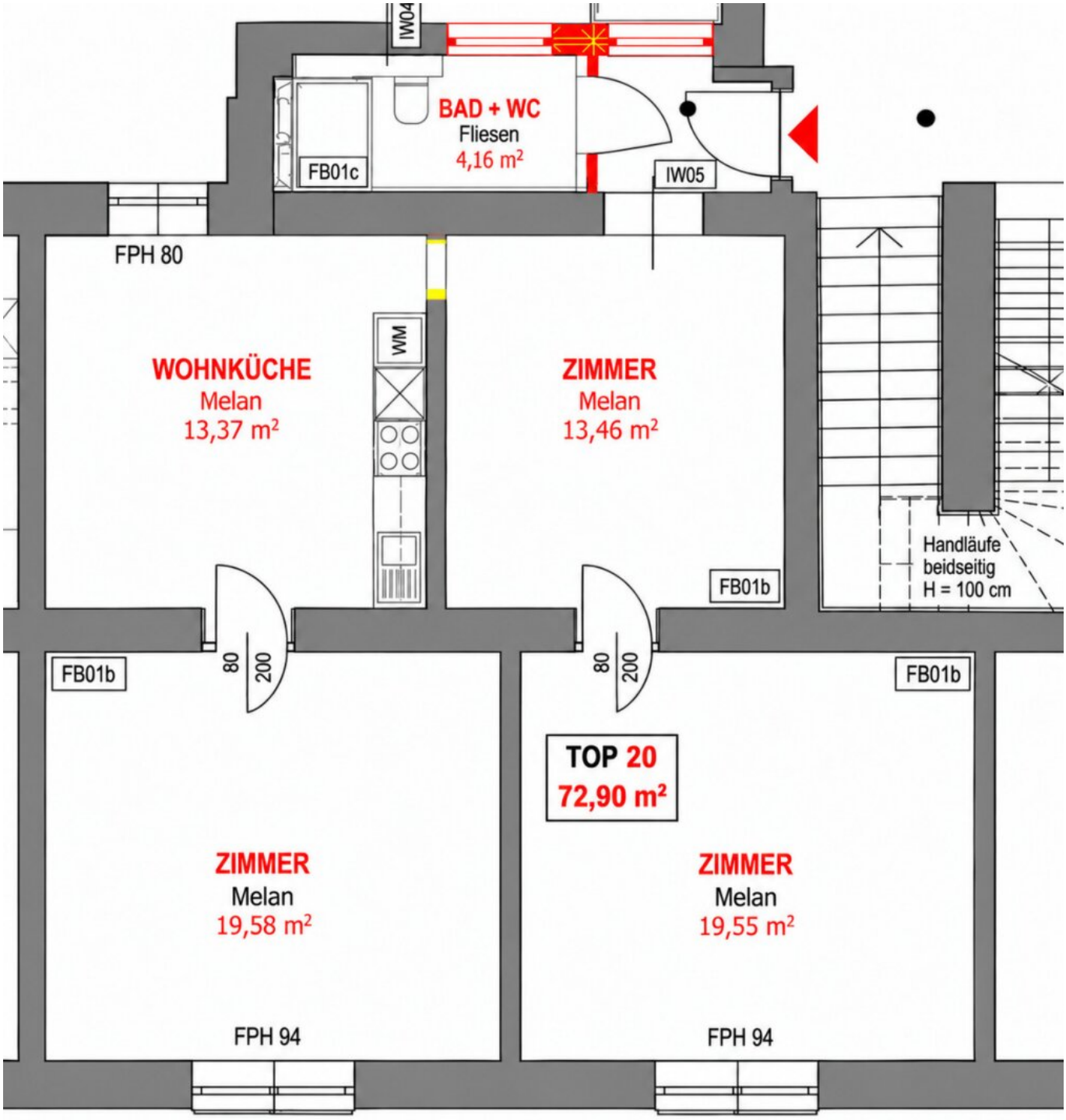











IW04
BAD + WC
Fliesen
4,16 m²
FB01c
IW05
FPH 80
WOHNKÜCHE
Melan
13,37 m²
WM
ZIMMER
Melan
13,46 m²
Handläufe
beidseitig
H = 100 cm
FB01b
80
200
FB01b
80
200
FB01b
TOP 20
72,90 m²
ZIMMER
Melan
19,58 m²
ZIMMER
Melan
19,55 m²
FPH 94
FPH 94

Objektbeschreibung

Highlights

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit rund 73 m² Wohnnutzfläche
- Hochwertige Küche mit Markengeräten von Siemens
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Modernes Badezimmer mit Fenster und Regendusche
- Ruhiges Wohnen im Grünen
- Bahnhof Bad Vöslau in rund 5 Minuten fußläufig erreichbar
- Sehr gute öffentliche Verbindung nach Wien – Fahrzeit rund 30 Minuten
- Gute Anbindung an die A2 – Wien mit dem Auto in rund 25 Minuten erreichbar
- Ideal für Pendler, Paare und Jungfamilien
- Ab sofort verfügbar

Die Wohnung

Diese hochwertig sanierte **3-Zimmer-Wohnung in Bad Vöslau** wird als **Erstbezug nach Sanierung** vermietet und ist **ab sofort verfügbar**.

Auf rund **73 m² Wohnnutzfläche** bietet die Wohnung einen gut durchdachten und insbesondere für Paare und Familien attraktiven Grundriss. Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie die erforderlichen Nebenräume.

Die Wohnräume sind mit hochwertigem **Parkettboden** ausgestattet.

Die Kombination aus modernen Oberflächen, zeitgemäßer Haustechnik und der sorgfältigen Sanierung schafft ein hochwertiges und angenehmes Wohnambiente.

Die Küche ist modern ausgestattet und verfügt über **hochwertige Siemens-Markengeräte**. Die klare Gestaltung, hochwertige Geräteausstattung und funktionale Anordnung machen die Küche zu einem attraktiven Bestandteil der Wohnung.

Das Badezimmer ist modern verfliest und verfügt über eine **großzügige Regendusche, ein Fenster sowie einen Waschmaschinenanschluss**. Durch das Fenster ist eine natürliche Belichtung und Belüftung des Badezimmers möglich.

Gut zu wissen

Die Wohnung eignet sich aufgrund ihres Grundrisses und ihrer Lage besonders gut für **Pendler, Paare und Jungfamilien**, die naturnah wohnen und gleichzeitig auf eine sehr gute Verbindung nach Wien nicht verzichten möchten.

Die Wohnung ist **ab sofort bezugsfertig**.

Lage und Anbindung

Die Wohnung befindet sich in **Bad Vöslau im Bezirk Baden** und verbindet ein angenehmes Wohnumfeld im Grünen mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Der **Bahnhof Bad Vöslau ist in rund fünf Minuten zu Fuß erreichbar**. Von dort bestehen sehr gute Bahnverbindungen in Richtung Wien. Je nach Verbindung ist Wien in etwa **30 Minuten** erreichbar, wodurch sich die Wohnung besonders für Berufspendler eignet.

Auch mit dem Auto ist die Lage sehr gut angebunden. Die **A2 Südautobahn ist nur wenige Minuten entfernt**, sodass Wien – abhängig von Verkehr und Ziel – in rund **25 Minuten** erreichbar ist.

Bad Vöslau bietet gleichzeitig eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit viel Grün und zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

Die Kombination aus **ruhigem Wohnen im Grünen, hochwertiger Sanierung, sowie ausgezeichneter öffentlicher und individueller Verkehrsanbindung** macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause im südlichen Wiener Umland.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und wurden von uns nicht gesondert überprüft. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Flächen- und Maßangaben verstehen sich als Circa-Angaben; maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich vereinbarten Inhalte.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap