

Lichtdurchfluteter Erstbezug für Familie in Bad Vöslau: Zentral begehbare Wohnung



Objektnummer: 2403/66

Eine Immobilie von VARO Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,70 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	967,85 €
Kaltmiete (netto)	699,69 €
Kaltmiete	879,86 €
Betriebskosten:	180,17 €
USt.:	87,99 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

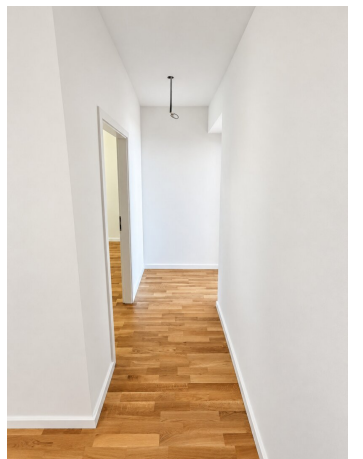
Ihr Ansprechpartner

VARO Office

VARO Immobilien GmbH
Zelinkagasse 10
1010 Wien

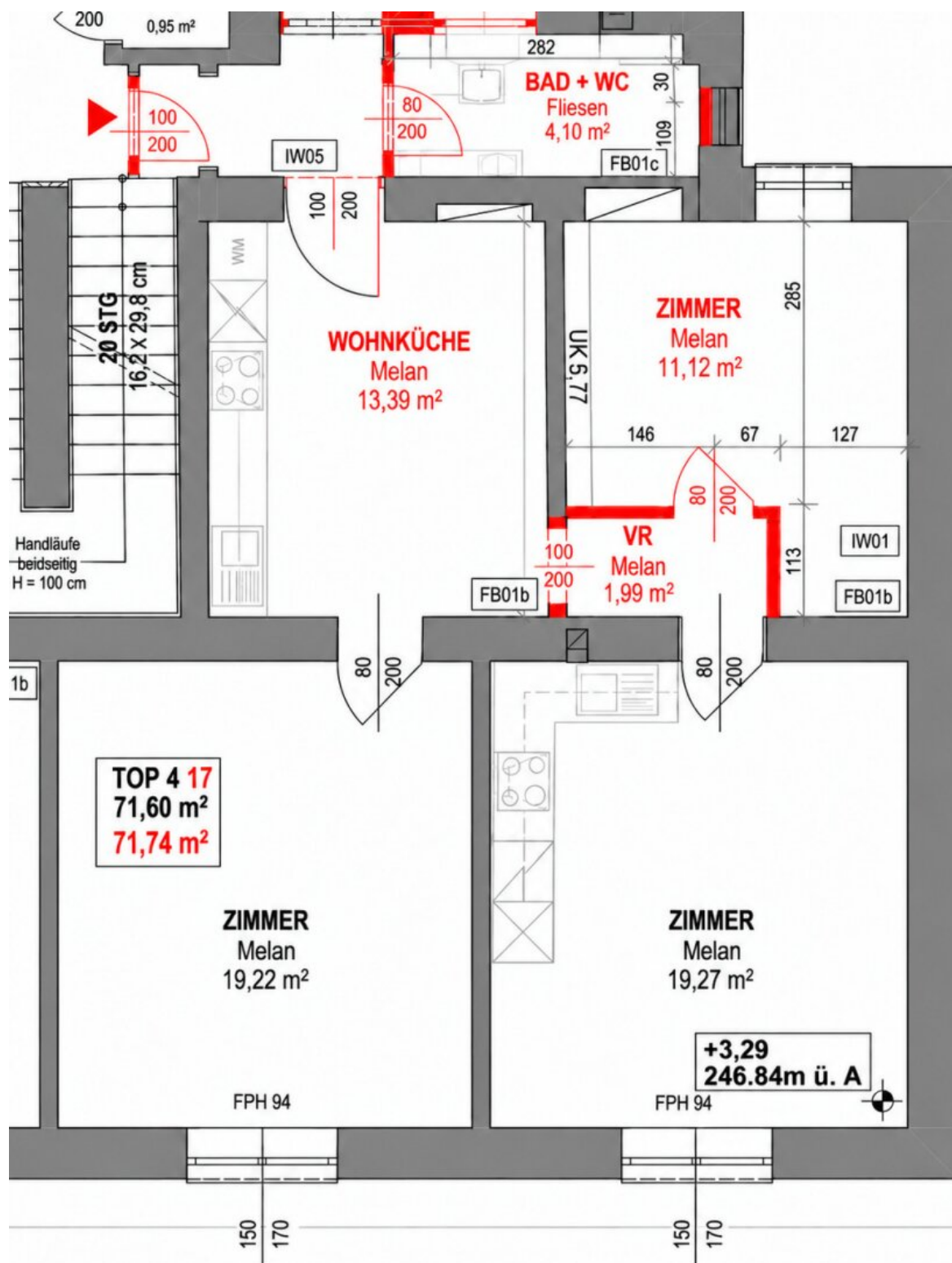
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Highlights

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit rund 72 m² Wohnnutzfläche
- Hochwertige Küche mit Markengeräten von Siemens
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort
- Modernes Badezimmer mit Fenster und Regendusche
- Sämtliche Zimmer getrennt begehbar
- 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 **72 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.

Ein besonderer Vorteil ist die durchdachte Raumaufteilung: **Sämtliche Zimmer sind separat begehbar**. Dadurch bietet die Wohnung ein hohes Maß an Privatsphäre und eignet sich besonders gut für Familien, Paare mit zusätzlichem Arbeitszimmer oder Personen mit regelmäßigem Homeoffice.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen **rund 20 m² großen Eigengarten**, der zusätzlichen privaten Freiraum schafft und insbesondere in den wärmeren Monaten einen hohen Wohnwert bietet.

Die Wohnräume sind mit hochwertigem **Parkettboden** ausgestattet. Eine **Fußbodenheizung** sorgt in der gesamten Wohnung für angenehmen Wohnkomfort und eine gleichmäßige Wärmeverteilung.

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.

Der **rund 20 m² große Eigengarten** erweitert den Wohnbereich um einen privaten Außenbereich und bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder für eine individuelle

Gartengestaltung.

Durch die getrennte Begehbarkeit sämtlicher Zimmer lässt sich die Wohnung flexibel nutzen – beispielsweise als klassische Familienwohnung mit zwei Schlafzimmern oder mit zusätzlichem Arbeits- bzw. Homeoffice-Zimmer.

Die **Fußbodenheizung** bietet zusätzlichen Wohnkomfort und ermöglicht eine gleichmäßige Wärmeverteilung ohne störende Heizkörper in den Wohnräumen.

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, privatem Eigengarten, hochwertiger Sanierung, Fußbodenheizung, sehr guter Raumaufteilung 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