Erstbezug nach Sanierung | gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung | 3 Gehminuten zum Bahnhof Bad Vöslau



Objektnummer: 566

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friesstraße 17
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1910
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Gesamtmiete	984,11 €
Kaltmiete (netto)	723,45 €
Kaltmiete	894,64 €
Betriebskosten:	171,19 €
USt.:	89,47 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner













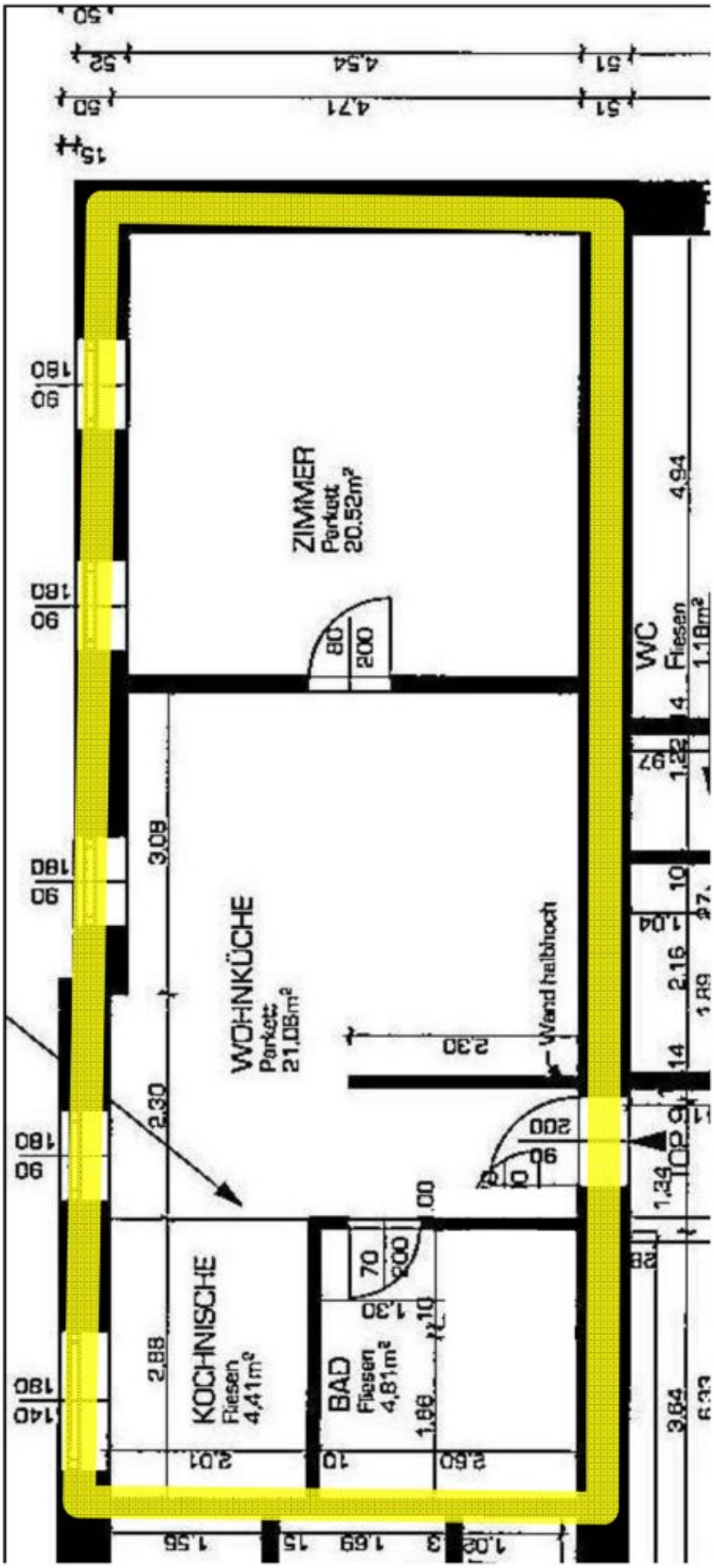








2. Obergeschoss



Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Objekt ab sofort zur MIETE an:

Gut geschnittene, sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Bad Vöslau in sehr guter Lage, nur 3 Gehminuten zum Bahnhof Bad Vöslau

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in diesem hellen, gepflegten Objekt im **2. Stock mit Lift** in einem gepflegten Altbauhaus in angenehmer Wohnlage in Bad Vöslau. Die Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung, einem schönen Ausblick, TOP Anbindung und einer soeben abgeschlossenen Sanierung.

Mit unserem **3D-Rundgang** können Sie die Wohnung bereits vorab virtuell erkunden – sehen Sie sich gerne in aller Ruhe um: **>> 3D-Rundgang <<**

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- großzügiges **Wohnzimmer mit schönem Ausblick**
- separate, voll ausgestattete **Küche**
- geräumiges **Schlafzimmer mit ca. 21 m²**
- **Badezimmer** mit großer Walk-in-Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Vorzimmer** mit Platz für eine Garderobe

- Kellerabteil mit ca. **3 m²**

Das **Vorzimmer** bietet ausreichend Platz zum Ankommen und für eine Garderobe.

In unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich befindet sich das großzügige **Badezimmer**. Dieses ist mit einer besonders großen Walk-in-Dusche, einem Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchheizkörper, WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das Herzstück der Wohnung bildet das gut geschnittene **Wohnzimmer**, das ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet.

Die **separierte, modern gestaltete Küche** überzeugt mit einer ansprechenden Optik und vollständiger Ausstattung.

Über das Wohnzimmer gelangen Sie in das nordwestseitig ausgerichtete **Schlafzimmer** mit rund 21 m². Die großzügige Fläche bietet vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Schränke und einen Schreibtisch.

Die Wohnung wurde saniert und wird nun erstmals nach der Sanierung bezogen.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gaszentralheizung**.

Die monatliche Miete inkl. USt. und Betriebskosten beläuft sich auf € 984,10. Hinzu kommen aktuell günstige € 114,90 für die Heizung.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über ein zur Wohnung gehörendes **Kellerabteil mit rund 3 m²**.

Die Wohnung befindet sich in der **Friesstraße 17** in Bad Vöslau. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit des Ortszentrums und einer praktischen öffentlichen Verkehrsanbindung.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zum **Bahnhof Bad Vöslau**, den Sie in wenigen Gehminuten erreichen. Von hier bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung **Wien** und **Wiener Neustadt**. Auch **Baden** und **Mödling** sind entlang der Südbahnstrecke bequem mit der Bahn erreichbar. Die umliegenden Gemeinden sind zudem

durch verschiedene Busverbindungen gut angebunden.

Die **Nahversorgung** ist ebenfalls gut gewährleistet: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Auch das Ortszentrum mit seinen Geschäften, Cafés und Gastronomiebetrieben ist rasch erreichbar.

Bad Vöslau ist als traditionsreicher Kurort bekannt und bietet auch abseits des Alltags zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der **Schlosspark**, das bekannte **Thermalbad Bad Vöslau** sowie die umliegenden Weinberge laden zu erholsamen Stunden und Aktivitäten im Freien ein.

Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene **A2 Südautobahn** sowohl Wien als auch Wiener Neustadt bequem.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis 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 <300m
Apotheke <725m
Klinik <4.125m
Krankenhaus <4.375m

Kinder & Schulen
Kindergarten <425m

Schule <600m

Nahversorgung
Supermarkt <325m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <750m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <275m
Straßenbahn <4.225m
Autobahnanschluss <1.200m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap