

Moderne Traumwohnung mit großzügigem Balkon im Herzen Bad Vöslau

Eckdaten der Immobilie:

Adresse:	Wiener Neustädter Straße 8-14, 2540 Bad Vöslau		
Wohnnutzfläche gesamt:	83,46 m ² ; zusätzlich 3,07 m ² Einlagerungsraum im EG		
Wohnfläche:	74,73 m ²		
Balkon:	8,73 m ²		
Baujahr:	2019		
Heizung:	Fußbodenheizung (Fernwärme)		
Zustand:	sehr gepflegt, beinahe wie Erstbezug		
Zimmer:	3		
Bad:	1 (Wanne, Dusche, 2 Waschbecken sowie WM-Anschluss); mit Fenster		
WC:	1		
Möblierung:	Küche inkl. Elektrogeräte weitere Möbel können nach Vereinbarung tlw. übernommen werden		
Laufende Kosten:	Verwaltungskosten inkl. 10% USt.:	€	32,80
	Betriebskosten inkl. 10% USt.:	€	145,83
	Rücklage:	€	33,15
	Gesamt monatlich:	€	211,78
Höhe der Rücklage:	€ 31.800, --		
Energieausweis:	HWB Klasse B I 25,5 kWh/m ² a f _{GEE} Klasse A I 0,76		
Preis:	€ 420.000, --		
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.		
GB-Eintragungskosten:	1,1 % *		
	* Gebührenbefreiung bis € 500.000, -, Voraussetzungen:		
	• Hauptwohnsitz muss begründet werden (mind. 5 Jahre)		
	• Antrag auf Eintragung muss bis 1.7.26 im Grundbuch eingehen		
Grunderwerbssteuer:	3,5 %		

Objektbeschreibung:

Herzlich willkommen in dieser traumhaften, modernen Wohnung im Herzen von Bad Vöslau. Die elegante 3-Zimmer-Wohnung im 4. und obersten Stockwerk einer 2019 errichteten Wohnanlage bietet auf 74,73 m² Wohnfläche höchsten Wohnkomfort. Der knapp 9 m² große, südwestseitig gelegene Balkon grenzt direkt an die Wohnküche und erweitert somit den Wohnraum auf ideale Weise. Mit Strom- und Wasseranschluss ausgestattet, lädt der Balkon zum Entspannen ein und den Sonnenuntergang bei einem Glas Wein zu genießen.

Ausstattungsdetails:

- **Bodenbeläge:** Hochwertiger Eiche Natur Parkett in allen Wohnräumen, Fliesen in Bad und WC
- **Fenster:** 3-fach verglaste Fenster mit elektrisch steuerbaren Außenlamellenjalousien und Insektenschutzgittern (außer im Bad)
- **Balkon:** Markise, Wasseranschluss, Steckdose und Bodenbelag aus geriffelter Thermoeseche
- **Licht:** Natürliches Tageslicht in allen Räumen außer WC und Abstellraum
- **Einbauküche:** Hochwertige EWE-Einbauküche mit Kochinsel; Ceranfeld von Bora mit integriertem Dunstabzug; Marken-Elektrogeräte
- **Badezimmer:** Elegantes Design mit zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und edlen Wandfliesen im Format 1 x 1 m
- **Sicherheit:** Einbruchhemmende Sicherheitstüre
- **TV-Technik:** SAT-Anlage
- **Ausrichtung:** Südwest, besonders hell, Blick ins Grüne

Besondere Merkmale:

- **Barrierefreiheit:** Behindertengerechter Aufzug, barrierefreier Zugang
- **Allgemeinräume:** Großzügige Gemeinschaftsflächen, Spielplatz in der Anlage sowie im gegenüberliegenden Schlosspark
- **Zusätzliche Lagerfläche:** Großzügiger Einlagerungsraum im Erdgeschoss

Parkmöglichkeiten:

- **Tiefgarage:** Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional erworben werden.

Diese Traumwohnung besticht durch ihre elegante, moderne Ausstattung und die erstklassige Lage im Herzen von Bad Vöslau. Genießen Sie die Ruhe der gartenseitigen Ausrichtung und gleichzeitig die unmittelbare Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und hervorragenden Verkehrsanbindungen.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden von Bad Vöslau, einer charmanten Kurstadt im südlichen Niederösterreich, bekannt für ihr Thermalbad, die Weinberge und die malerische Umgebung des Wienerwaldes.

- **Verkehrsanbindung:** Der Bahnhof Bad Vöslau ist nur wenige Gehminuten (1.000m) Entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und Wr. Neustadt. Die A2 ist schnell erreichbar, ebenso die nächste Bushaltestelle.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheke und Drogerien sind fußläufig. Das Stadtzentrum bietet charmante Boutiquen, Cafés und Restaurants.
- **Freizeit und Erholung:** Das Vöslauer Thermalbad, die umliegenden Weinberge und der Wienerwald bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.
- **Bildung und Gesundheit:** In der Nähe befinden sich Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen und Gymnasien. Apotheken, Ärzte und das Landeskrankenhaus Baden sorgen für eine ausgezeichnete medizinische Versorgung.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen sehr gerne auch abends bzw. am Wochenende zur Verfügung. Erleben Sie die einmalige Gelegenheit, diese Traumwohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

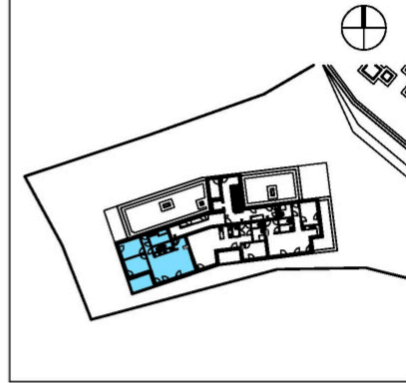
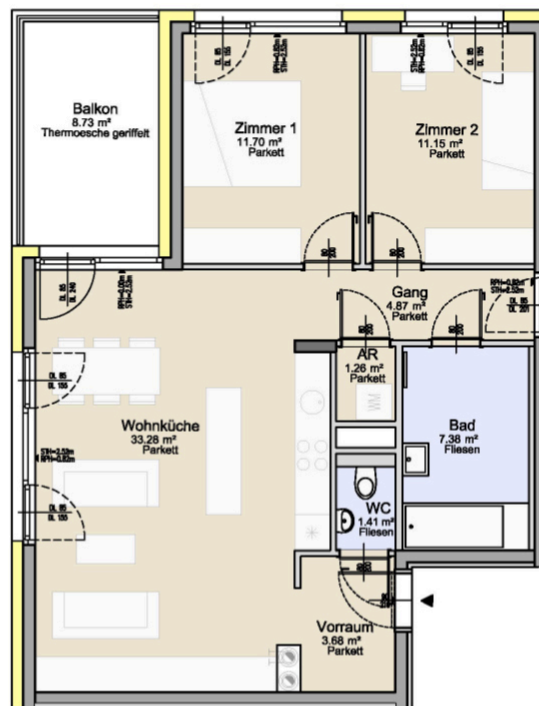
Haftung:

Alle Angaben, insbesondere Größenangaben stammen vom Eigentümer und sind unverbindlich und ohne Gewähr, eine Haftung hierfür unsererseits ist ausgeschlossen.

BAD VÖSLAU III/2 Wiener Neustätter Straße 8-14



4. OBERGESCHOSS



- BETON
- GK-WAND
- ZIEGEL
- DÄMMUNG
- PARKETT
- FLIESEN

Raumbezeichnung	Wohnnutzfläche
Vorraum	3,68 m ²
Bad	7,38 m ²
WC	1,41 m ²
Wohnküche	33,28 m ²
Gang	4,87 m ²
Zimmer 1	11,70 m ²
Gesamt Wohnnutzfläche:	74,73 m²

AUSSENRAUM :	
Balkon	8,73 m ²
UNTERGESCHOSS :	
AR	3,07 m ²
PKW-Stellplatz Nr. 84	

Vorbehaltlich Druckfehler und Änderungen,
Möblierungsvorschlag, nicht in der Ausstattung erhalten

12.12.2018

www.alpenland.ag



