

## **Frühjahrsaktion: Bestimmen Sie die Ausstattung - Dachgeschoßwohnung im Erstbezug in attraktiver Lage**



Top 2 Ausblick 1

**Objektnummer: 129092**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	115,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden



## Objektbeschreibung

Osteraktion: Erwerben Sie die Wohnung in 3 verschiedenen Ausbaustufen: - € 580,000 schlüsselfertig - € 525,000 belagsfertig - € 460,600 "Edel"rohdachboden Zeitgemäßes Wohnen für höchste Ansprüche und grandiosem Aus- und Weitblick Ihr neues Zuhause verbindet den Charme eines kleinen Gründerzeithauses mit den Ansprüchen an ein modernes, luxuriöses Wohnen. Hier können Sie all Ihre Wohnträume verwirklichen - direkt in der Kurstadt! Diese 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung erreichen Sie bequem mit dem Lift im 3. Obergeschoß. Sie besticht unter anderem durch ihren großzügigen Grundriss, perfekter Raumaufteilung und offene Galerie mit Zutritt zur Terrasse. Diese ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet einen traumhaften Ausblick bis zum Wienerwald! Der perfekte Ort, um sich vom Alltagsstress zu erholen. Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen, Verwendung hochwertiger Materialien, modernes stilvolles Ambiente, ideale Infrastruktur, charmante Wohngegend - so möchte man wohnen. Die Wohnung besteht aus einem großen loftartigen Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche, 2 großen Schlafzimmern, Bad mit Walk-in-Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken, separatem WC, Abstellraum und Vorzimmer. Über eine traumhafte Treppe im Wohnbereich gelangen Sie zur Galerie mit Zutritt zur ca. 12 m<sup>2</sup> großen Terrasse. Geheizt wird mit einer Luftwasserwärmepumpe, Fußbodenheizung ist in allen Räumen installiert, eine lautlose Deckenkühlung sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen. Klebparkett- und Feinsteinzeugfußböden, elektrisch bedienbare Außenbeschattung an allen Fenstern, hochwertige Sanitärinstallationen - all das unterstreicht die bestqualitative Ausstattung. Im Vorgarten wird ein privater Abstellbereich für Ihre Fahrräder eingerichtet, ein Kellerabteil ist der Wohnung selbstverständlich auch zugeordnet und Ihr Pkw parkt sicher vor dem Haus auf dem dazugehörigen Gelände. Der Bahnhof befindet sich in Gehdistanz und bietet perfekte Anbindung an Wien, den Flughafen Schwechat und andere umliegende Städte. Gerne können Sie im Moment noch Ihre Wünsche für die Gestaltung mit einbringen. Das Haus selbst wird in den nächsten Monaten noch mit einer neuen Fassade und Anstrich versehen, Umbauten im Vorgarten, Modernisierungen im Stiegenhaus und Keller werden noch vorgenommen. Gerne sende ich Ihnen auf Anfrage ausführliche Informationen zu den Varianten und bringe Ihnen das Objekt am besten bei einer Besichtigung näher, um Ihnen die Möglichkeiten vor Ort zu erläutern. Ich freue mich, Ihnen dieses einzigartige Projekt näher bringen zu dürfen! Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605