

## Ihr neues Zuhause: Stilvolles Reihenhaus mit großzügigem Garten und Wohlfühlambiente



Profilbild

**Objektnummer: 54344**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh.  
Gerald Frank**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2540 Bad Vöslau              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1993                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 119,53 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                            |
| <b>Keller:</b>                       | 49,81 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 109,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,46                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 399.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

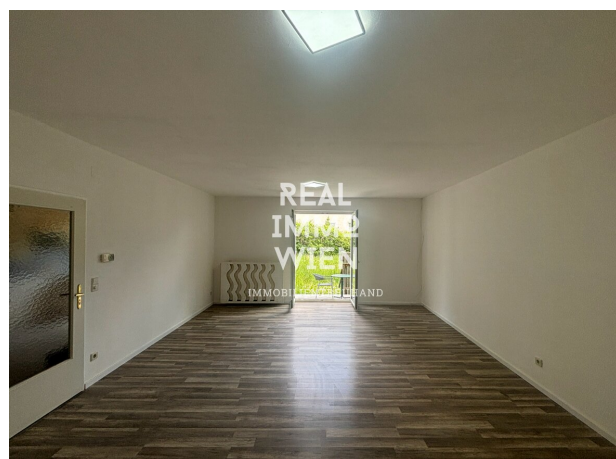
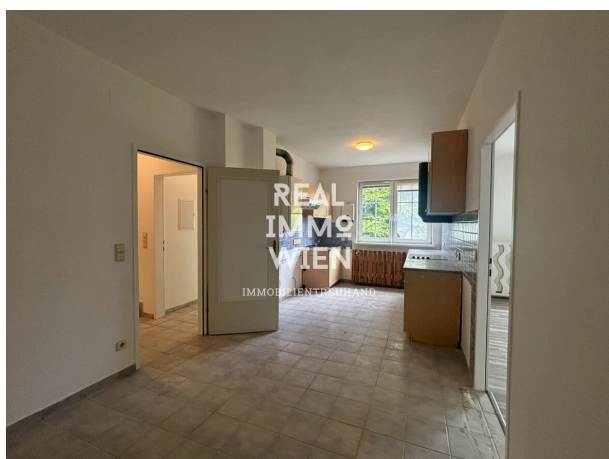


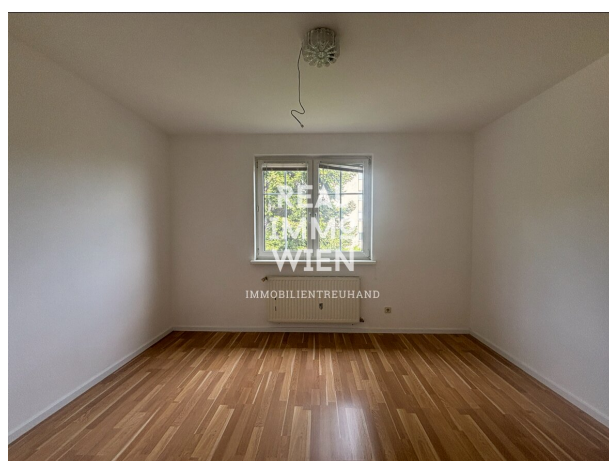
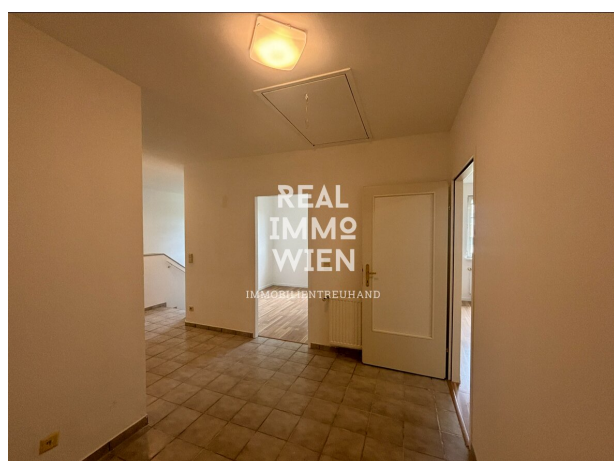
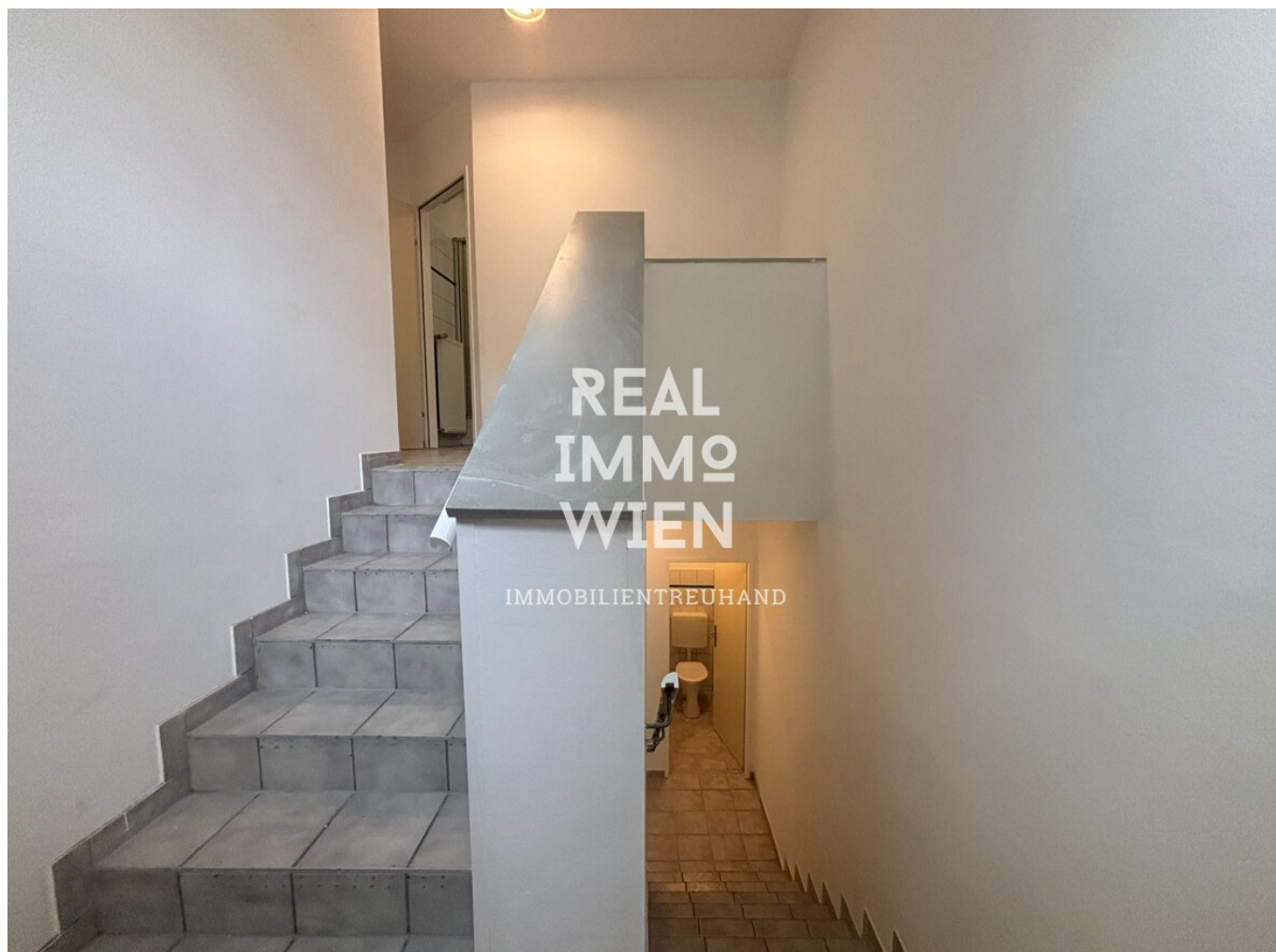
**Philipp Stummer**

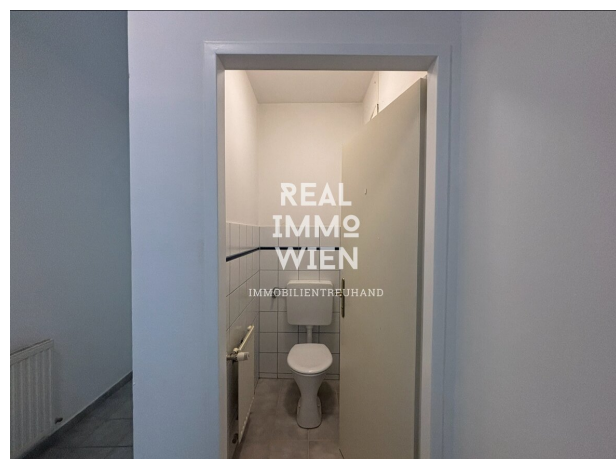
Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

T +4315120488

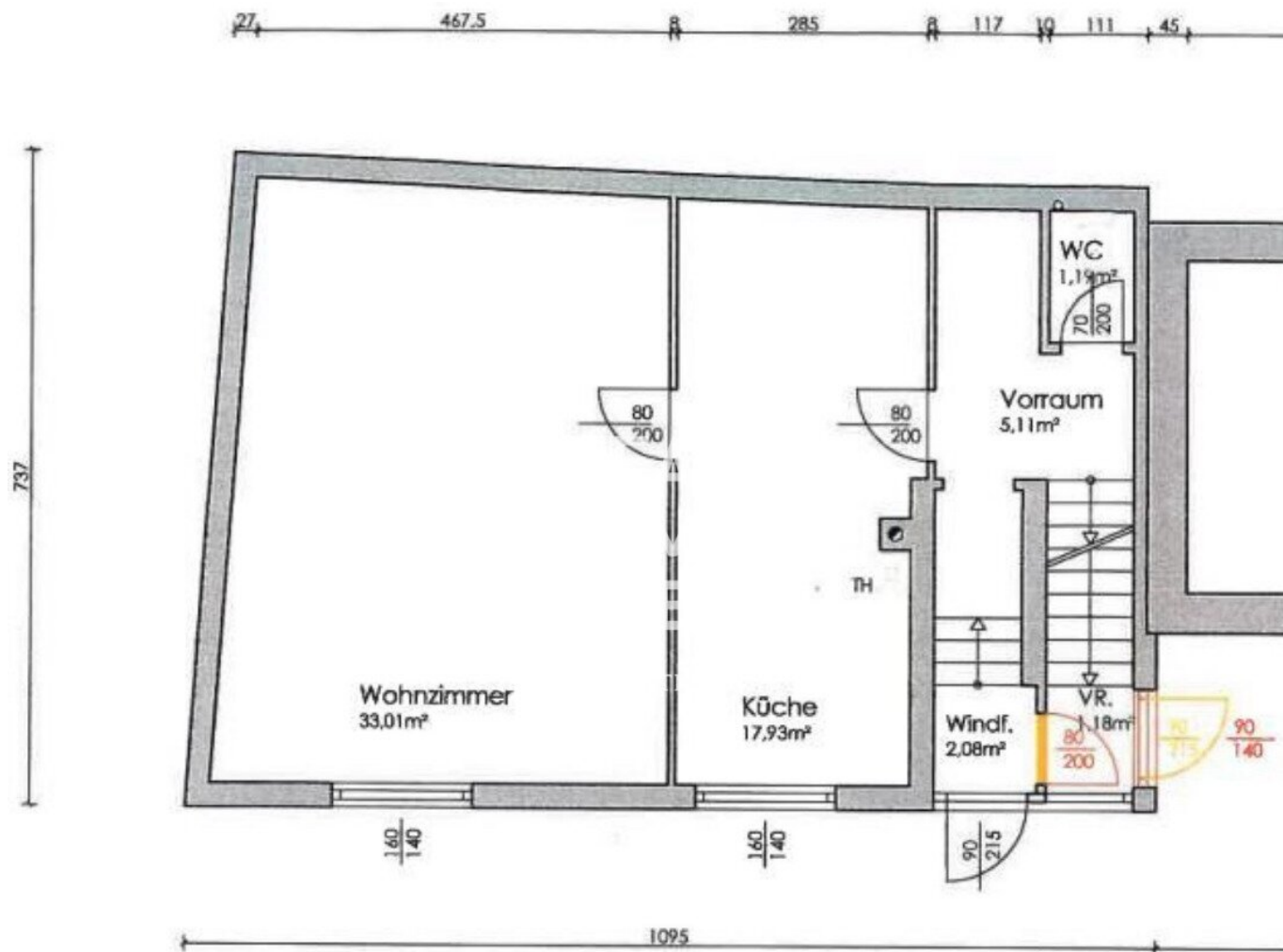






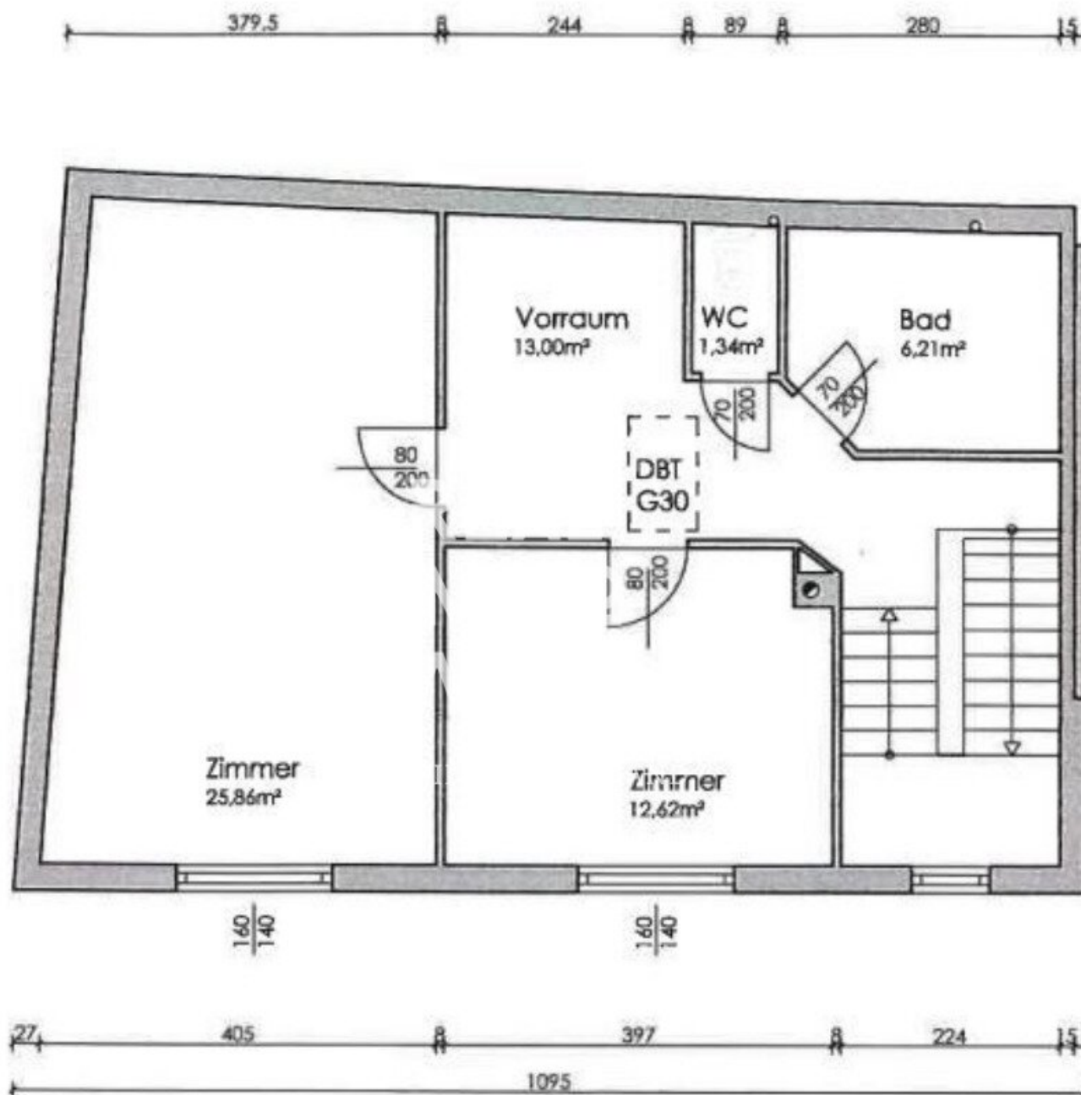






TOP 3

EG



OG



---

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bad Vöslau, einem einladenden Reihenhaushaus, das Ihnen nicht nur ein gemütliches Wohnen, sondern auch eine perfekte Lage bietet. Diese Immobilie ist sowohl für Familien als auch für Paare ideal und vereint Wohnkomfort mit einer harmonischen Atmosphäre.

Auf einer Fläche von 119,53 m<sup>2</sup> verteilen sich drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die zwei Wohnebenen (Erdgeschoss und Obergeschoss) ermöglichen eine durchdachte Raumaufteilung. Ob ein separates Arbeitszimmer, ein Kinderzimmer oder ein persönlicher Rückzugsort – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Die stilvolle Kombination aus hochwertigen Fliesen und edlem Parkett schafft ein elegantes Ambiente und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der einladende Garten, der Ihnen einen Rückzugsort bietet, um die Stille und Schönheit der Natur zu genießen.

Der großzügige Keller verfügt über drei separate Räume und ein zusätzliches Kellerabteil, sodass Sie ausreichend Stauraum für Ihre Bedürfnisse haben. Zwei Stellplätze direkt vor der Tür bieten optimalen Komfort im Alltag und ermöglichen bequemes Parken.

Die geräumige Einbauküche lädt zum Genießen und gemeinsamen Kochen mit Familie und Freunden ein. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet, sodass Sie sich nach einem langen Tag entspannen können.

Dank der effizienten Etagenheizung genießen Sie in allen Räumen wohlige Wärme – unabhängig von der Jahreszeit. Zusätzlich sorgen zwei separate WCs (je eines pro Etage) für praktischen Komfort sowohl für die Familie als auch für Gäste.

Dieses Reihenhaushaus in Bad Vöslau vereint modernes Wohnen mit einer erstklassigen Lage. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – sind fußläufig erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, eine nahegelegene Busstation bringt Sie bequem in die umliegenden Städte.

Diese Immobilie ist weit mehr als nur ein Wohnhaus – sie bietet Ihnen die Möglichkeit, unvergessliche Erinnerungen zu schaffen.

*Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!*

**"BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT**

**UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, E-MAIL) BEARBEITEN KÖNNEN."**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <5.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap