

**Koffer packen und einziehen - Sonnige 3  
Zimmer-Wohnung mit 5m<sup>2</sup>-Balkon und KFZ-Stellplatz  
wartet auf nette Familie!**



3

**Objektnummer: O2100165778**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	311,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



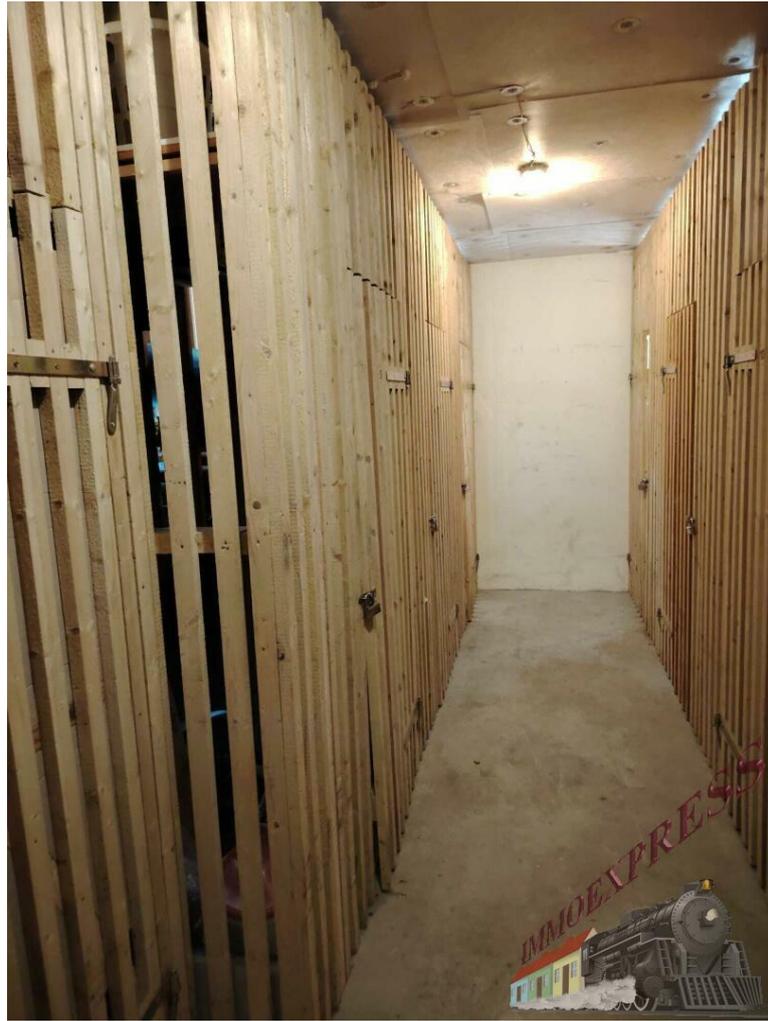
**Helmut Schuster**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien









## Objektbeschreibung

Sie suchen als Single/Paar oder als kleine Familie ein schönes, angenehmes Zuhause? Diese ca. 70m<sup>2</sup> große und helle Wohnung liegt ca. 10 min zu Fuß vom Zentrum Bad Vöslau entfernt. Die Wohnung befindet sich im Obergeschoß eines im Jahr 1997 erbauten Gemeinschaftshauses. Von einem ca. 5m<sup>2</sup> großen südseitig ausgerichteten Balkon hat man einen Ausblick in das angrenzende Grün. Die Wohnung ist vollmöbliert, verfügt über eine top ausgestattete DAN-Küche mit allen Geräten und ein modernes Bad mit Dusche. Vom ca. 25m<sup>2</sup> großen Wohn/Essbereich hat man Zugang zum Balkon. Durch Einbau einer Seitenwand mit Fenster entspricht dieser eigentlich einer Loggia.

Raumaufteilung:

- 1 großer Vorraum Gang über den alle Zimmer erreichbar sind
- 1 Küche mit ca. 5,6m<sup>2</sup> (DAN-Küche)
- 1 Wohn/Esszimmer mit ca. 25m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer mit ca. 10m<sup>2</sup>
- 1 Schlafzimmer mit ca. 11m<sup>2</sup>
- 1 Bad mit Dusche
- 1 getrenntes WC
- 1 Abstellraum

Die Fenster sind mit Außenjalousien ausgestattet und beheizt wird die Wohnung über eine neue Brennwert-Gastherme und Radiatoren.

Abgerundet wird das Angebot durch ein ca. 3m<sup>2</sup> großes Kellerabteil.

Wichtig: der Wohnung ist ein KFZ-Abstellplatz vor dem Haus zugeordnet (Eigentum)

In der Gemeinde Bad Vöslau stehen Ihnen alle Dinge für das tägliche Leben in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Der Bahnhof Bad Vöslau ist ca. 800m entfernt. Der A2 Knotenpunkt Kottlingbrunn ist ca. 1,1km entfernt.

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.