

**Sonnige 3 Zimmer-Wohnung mit 16m² Loggia inkl.
Tiefgaragenplatz wartet auf Sie! – Erstbezug!**



2

Objektnummer: O2100165847
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2540 Bad Vöslau |
| Baujahr: | 2016 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Möbliert: | Teil |
| Wohnfläche: | 82,00 m ² |
| Gesamtfläche: | 98,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 3,60 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 18,00 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 398.000,00 € |
| Betriebskosten: | 240,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3 zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

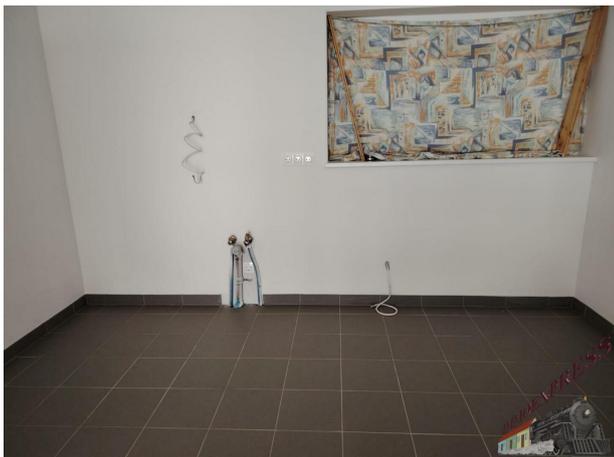


Helmut Schuster

Immoexpress KG
Hämmerlegasse 4
1100 Wien

H
F
C
V









Objektbeschreibung

Sie suchen als Single/Paar oder als kleine Familie ein schönes, modernes Zuhause? Diese ca. 82m² große und helle Wohnung liegt ca. 10 min zu Fuß vom Zentrum Bad Vöslau entfernt. Die Wohnung befindet sich im 2.ten Stock eines im Jahr 2016 erbauten Gemeinschaftshauses. Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. 34 m² großzügige, offene Küche-+Wohnbereich. Die einzelnen Zimmer sind separat begehbar und haben direkten Zugang zur ca. 16m² großen Loggia, von welcher man einen wunderbaren Ausblick in den grünen Garten hat. Wohn- und Schlafräume sind durchgehend mit Parkettböden, die restliche Wohnfläche ist mit Fliesen ausgestattet. Es handelt sich um einen Erstbezug, die vorhandenen Möbelstücke können nach Wunsch übernommen werden.

Raumaufteilung:

- 1 Vorraum
- 1 Flur (ca. 6,5m²) mit Zugang zu den 3 Räumen
- 1 offener Küchen-Wohn-Essbereich mit ca. 34m² (Küchenbereich ist mit allen Anschlüssen vorbereitet)
- 1 Zimmer mit ca. 14m²
- 1 Schlafzimmer mit ca. 13m² mit integrierter Ankleide (ca. 2,5m²)
- 1 Bad (ca. 6m²) mit Wanne
- 1 getrenntes WC
- 1 Abstellraum

Die in Ziegelmassivbauweise errichtete Wohnanlage ist vollwärmegeschützt und weist daher lt. Energieausweis einen vorteilhaften HWB-Wert der Klasse A aus. Beheizt wird die Wohnung über Radiatoren mittels Fernwärme. Als technisches Highlight verfügt die Wohnung über eine kontrollierte Wohnraumlüftung.

Der Wohnung ist ein sehr großer KFZ-Abstellplatz (Eigentum) in der vorhandenen Tiefgarage zugeordnet sowie ein Kellerabteil mit 3,6m².

Achtung: die Wohnung ist ab 1/2026 beziehbar.

In der Gemeinde Bad Vöslau stehen Ihnen alle Dinge für das tägliche Leben in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Der Bahnhof Bad Vöslau ist ca. 1,2km entfernt. Der A2 Knotenpunkt Kottlingbrunn ist ca. 800m 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.