

## Modernes Wohnen im Herzen der Natur



20250717\_161026

**Objektnummer: O2100166395**  
**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>	1976
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 125,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,75
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	155,35 €
<b>Heizkosten:</b>	71,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kristin Schmidt Stohl**

Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4







## Objektbeschreibung

Diese exklusive Eigentumswohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer harmonischen Umgebung zu leben und gleichzeitig modernen Komfort zu genießen.

### **Ausstattung & Zustand:**

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten topsaniertem Zustand, hier können Sie ohne Aufwand nur noch Kofferpacken und Einziehen. Die Fenster sind neu und 3fach verglast, das Bad und die Küche sind in hochwertiger Ausstattung sehr elegant renoviert. Der Bodenbelag ist hochwertig und pflegeleicht, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Das Schlafzimmer könnte in 2 Zimmer eingeteilt werden.

### **Außenbereiche & Extras:**

Zur Wohnung gehören ein Garagenstellplatz und Kellerabteil. Die Loggia bietet einen traumhaften Grünblick. Genießen Sie hier bei einem Kaffee das Vogelgezwitscher.

### **Lage & Umgebung:**

Genießen Sie die ruhige Umgebung und die grüne Landschaft, die zum Entspannen und Spaziergehen einlädt. Die Wohnung bietet eine herrliche Aussicht und ist ideal gelegen, um das Stadtzentrum sowie die umliegenden Annehmlichkeiten schnell zu erreichen.

Erwecken Sie Ihren Wohntraum zum Leben und entdecken Sie die Vorzüge dieser charmanten Eigentumswohnung in Bad Vöslau. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf unter +43 (0) 664 4681750, Frau Kristin Schmidt Stohl Immoexpress.

---

### **Kaufnebenkosten:**

Grunderwerbssteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Kaufvertragserrichtung: Nach Absprache mit dem Vertragserrichter

Provision: 3% zzgl. 20% USt.

### **Energieausweisvorlagegesetz:**

Ein Energieausweis wurde vom Abgeber nach Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht erstellt bzw. vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.