

**Viel Charme, viel Stil – Sanierte Altbau-Wohnung im  
Herzen der Stadt Käufer-Provisionsfrei!**



Image00080

**Objektnummer: 141/84152**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Wohnfläche:</b>	95,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	569.835,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Dukes

Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100653

H 0676 834 34-653

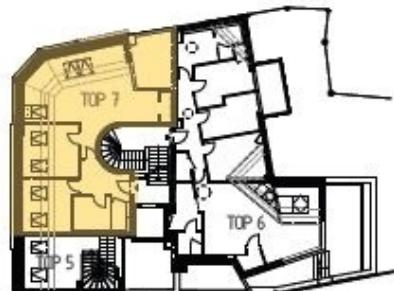
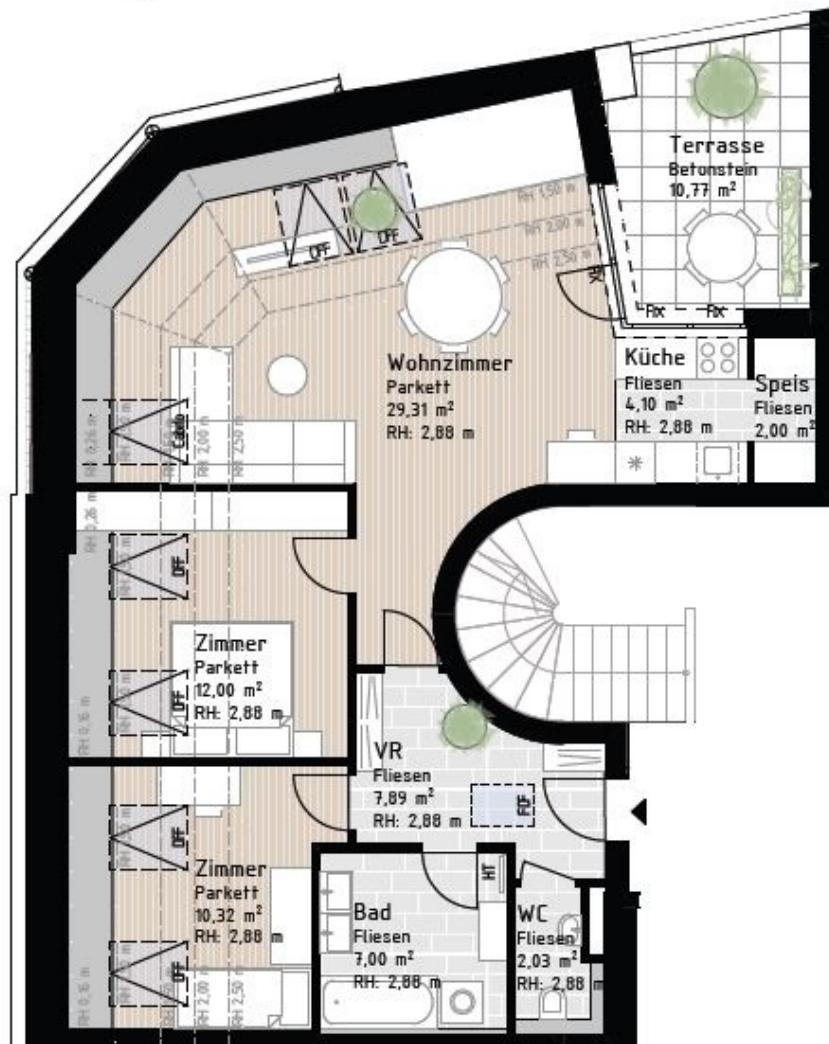
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



## WOHNUNGSPLÄNE

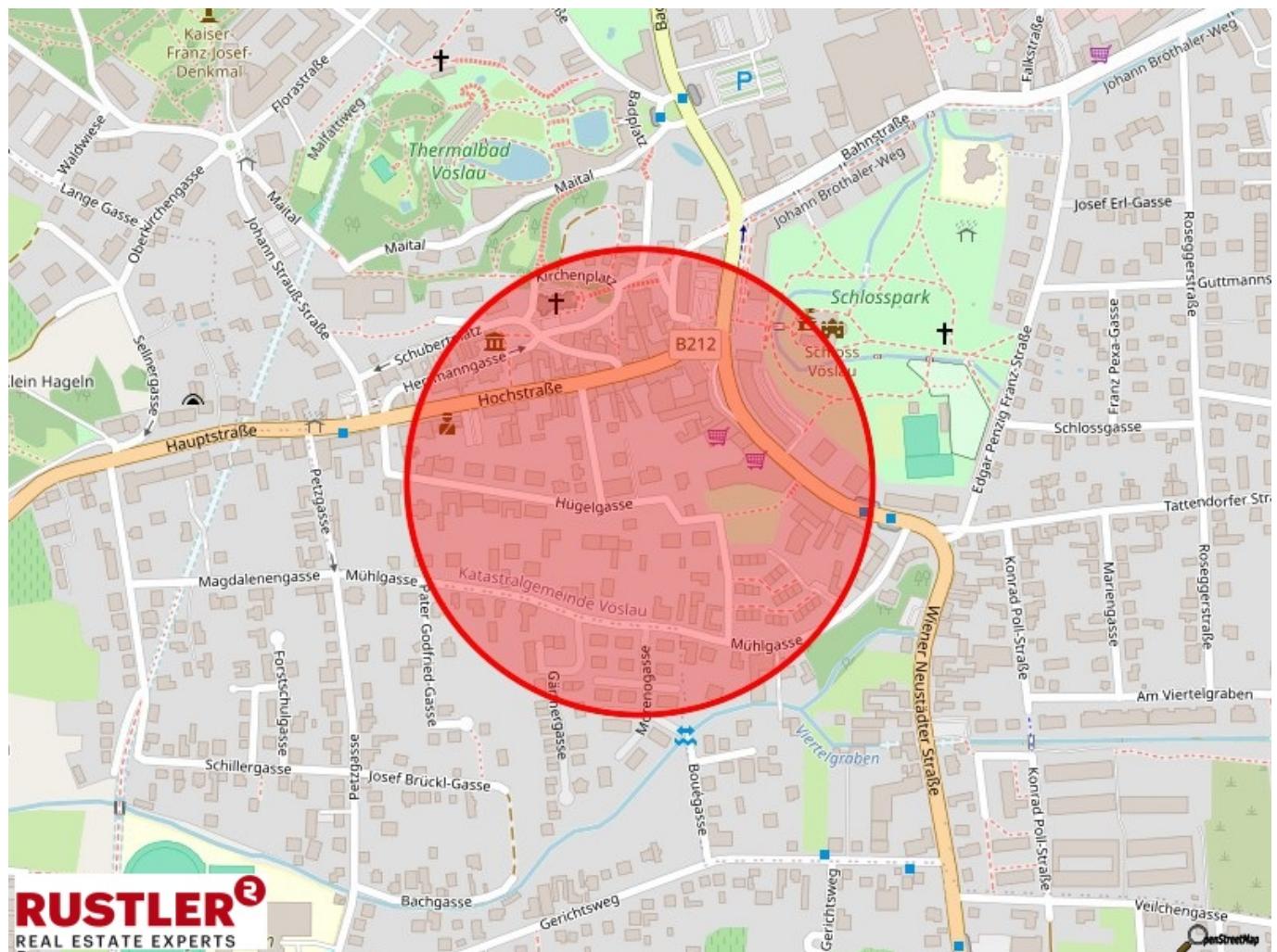
### TOP 07 DACHGESCHOSS

VR	7,89 m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	74,65 m <sup>2</sup>
Bad	7,00 m <sup>2</sup>	Nutzfläche RH<1,5m	19,82 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>	Raumhöhe ca.	lt. Grundriss
Wohnzimmer	29,31 m <sup>2</sup>		
Küche	4,10 m <sup>2</sup>	Parteienkeller	4,11 m <sup>2</sup>
Speis	2,00 m <sup>2</sup>	Terrasse	10,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,00 m <sup>2</sup>		
Zimmer	10,32 m <sup>2</sup>		



LEGENDE

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehkipptügel
RSK	Regensinnlkasten	D	Drehflügel
RH	Raumhöhe ca.	HST	Hebeschiebetür
VK	Vorderkante		Terrassentür
PK	Parteienkeller		Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
DFF	Dachflächenfenster		Dachflächenfenster/
FDF	Flachdachfenster		Flachdachfenster



## Objektbeschreibung

Dieses Neubauprojekt umfasst insgesamt vier Häuser, die jeweils zwischen 7 und 15 Eigentumswohnungen bieten. Jede Wohnung verfügt über großzügige Freiflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone und erstreckt sich von der Hügelgasse bis zur Hochstraße. Insgesamt werden 48 hochwertige Eigentumswohnungen errichtet, von denen nur noch 14 verfügbar sind! Nicht nur die tolle Lage, sondern auch die Wohnungen überzeugen mit ihrer modernen Architektur sowie hochwertigen Ausstattung. Beheizt wird mit Fernwärme, die durch eine Fußbodenheizung eine angenehme Raumtemperatur schafft. Weiters sorgen großflächige Fenster für lichtdurchflutete Räume und teils herrliche Weit- und Ausblicke. Haus A ist bereits erfolgreich abgeschlossen Das Haus B gliedert sich wie folgt: - Erdgeschoss: 5 Eigentumswohnungen - 1. Obergeschoss: 5 Eigentumswohnungen - Dachgeschoss: 5 Eigentumswohnungen - Kellergeschoss: 23 Garagenstellplätze, Parteienkeller, Müllraum, KIWA - Haus C teilt sich wie folgt aus: - Erdgeschoss: 5 Eigentumswohnungen - 1. Obergeschoss: 5 Eigentumswohnungen - Dachgeschoss: 4 Eigentumswohnungen - Kellergeschoss: 34 Garagenstellplätze, Parteienkeller, Müllraum, KIWA - Das Haus D wird kernsaniert - Historisches trifft neues Wohnen - gliedert sich wie folgt: - Erdgeschoss: 1 Geschäftskanal, 1 Eigentumswohnung, Fahrradabstellplätze, Müllraum - 1. Obergeschoss: 4 Eigentumswohnungen - Dachgeschoss: 3 Eigentumswohnungen - Kellergeschoss: Parteienkeller, KIWA Der Baubeginn ist im zweiten Quartal 2023 erfolgt. Die Fertigstellung ist im Frühjahr/Sommer 2025 geplant, während die Außenanlagen spätestens Ende 2025 abgeschlossen sein werden. Highlights des Projekts: - großzügige Freiflächen - barrierefreier Lift - Niedriger Energiebedarf durch Fernwärme - Fußbodenheizung - Tiefgarage - ausreichend Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze - schlüsselfertige Übergabe Spezifischer Heizwärmebedarf (Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten): Baukörper B: HWB Ref.SK 25,9 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,76 Baukörper C: HWB Ref.SK 30,9 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,73 Baukörper D: HWB Ref.SK 32,8 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,70 Lage und Infrastruktur: Diese exklusiven und modernen Eigentumswohnungen liegen zentral in Bad Vöslau und bieten eine ideale Lage – das Thermalbad sowie das Rathaus sind nur wenige Gehminuten entfernt, und auch der Bahnhof ist in rund fünf Minuten mit dem Auto erreichbar. Kindergärten und Volksschulen sind bequem zu Fuß zugänglich, und für weiterführende Schulbildung stehen in der Nähe, etwa in Baden, Mittelschulen und berufsbildende höhere Schulen zur Verfügung. Die Stadt Bad Vöslau bietet außerdem eine Volkshochschule und eine öffentliche Bibliothek, die vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten eröffnet. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte und gastronomische Betriebe, und die ärztliche Versorgung ist durch diverse Praxen und Apotheken gesichert. Das nahegelegene Thermalbad und der Kurpark laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen ein, während örtliche Sportvereine zahlreiche Freizeitoptionen bieten. Die A2 Südautobahn ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung.