

**Doppelhaushälften Neubau – belagsfertig mit  
Dachterrasse!**



**RE/MAX**

Haus 1

**Objektnummer: 2699\_1725**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	ca. 2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Lang**





RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



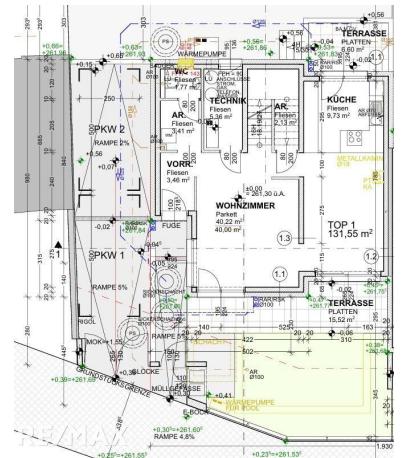
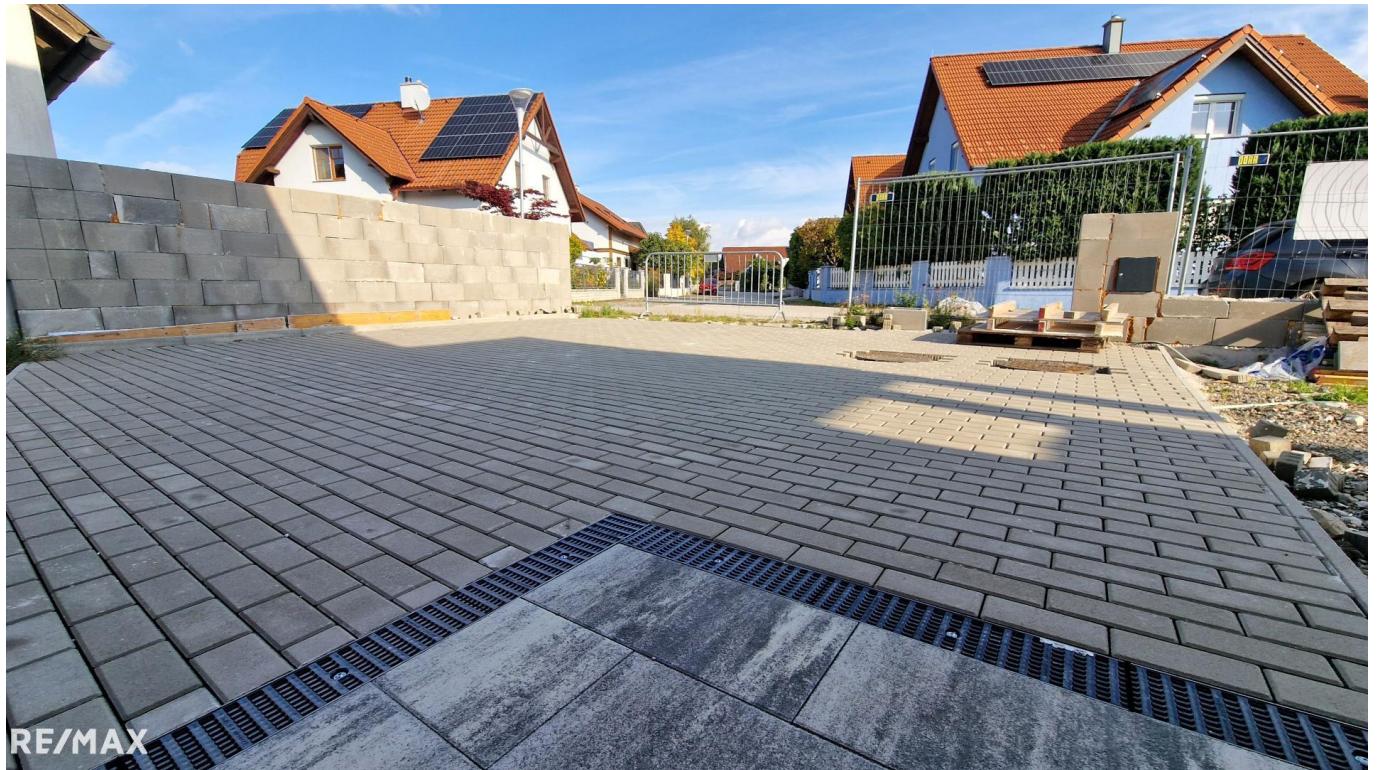
RE/MAX

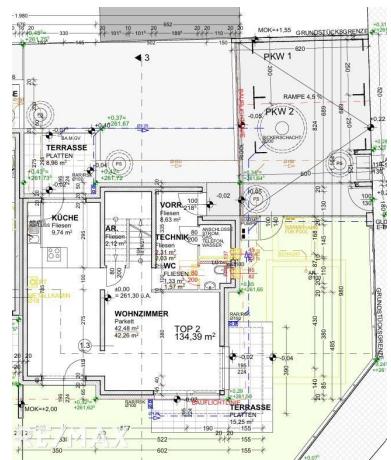
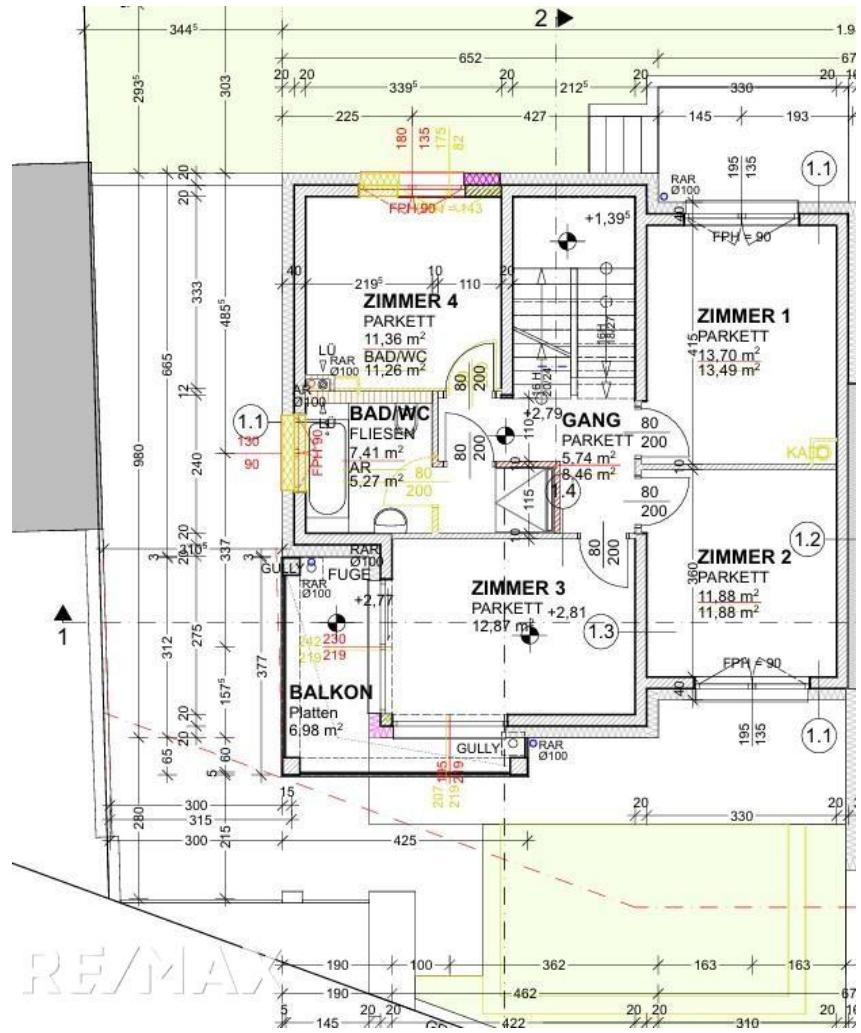


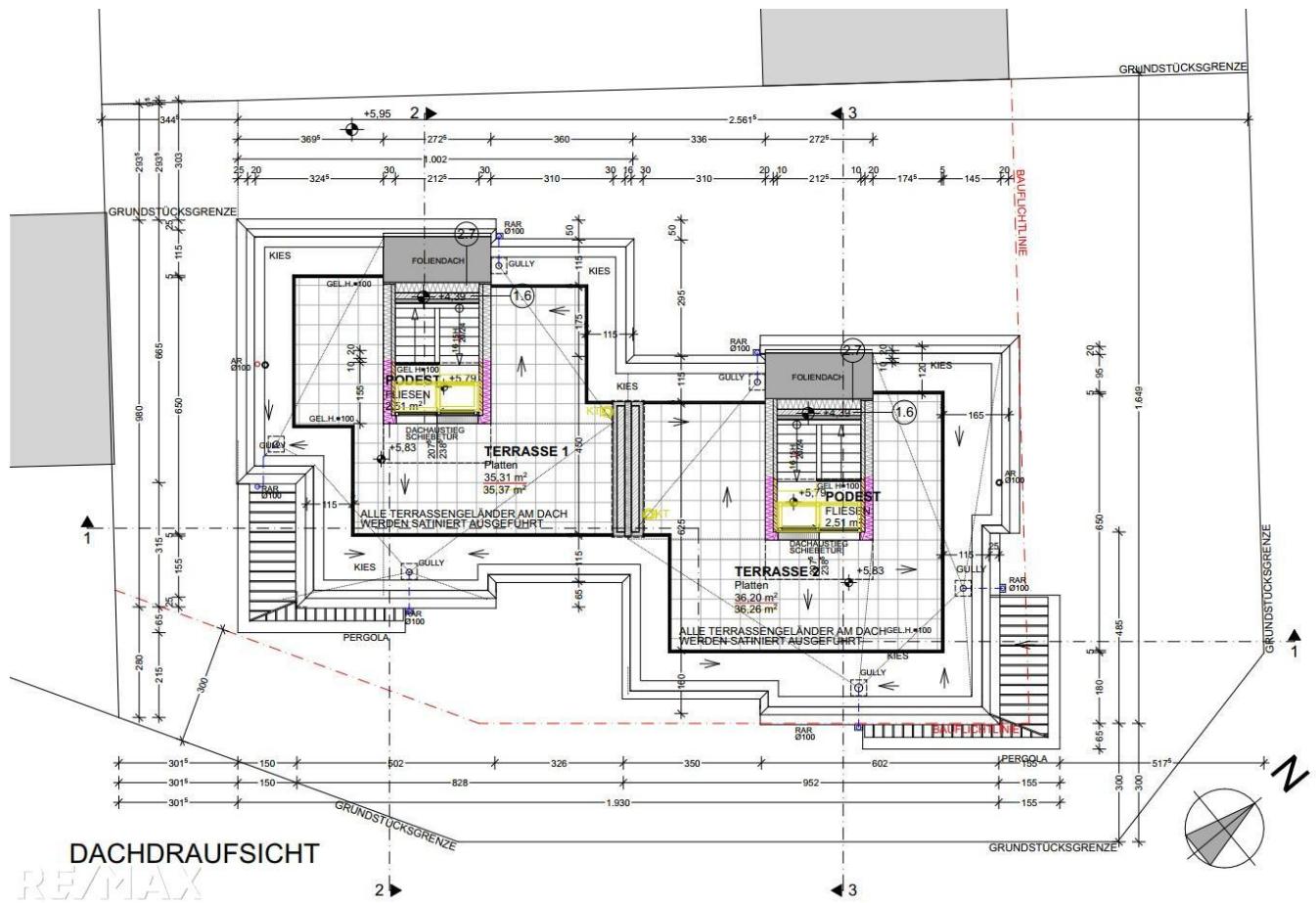
RE/MAX











# Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in diesen exklusiven Neubauten, zwei modernen Doppelhaushälften in ruhiger Lage in Bad Vöslau. Diese **belagsfertigen Immobilien** bieten Ihnen nicht nur höchsten Komfort, sondern auch eine exzellente Lebensqualität, die den modernen Ansprüchen an Wohnen gerecht wird. Der Neubau überzeugt durch klare Linien, helle Räume und eine offene Architektur, die mit einem durchdachten Raumkonzept sowie hochwertigen Materialien besticht.

Die großzügigen Dachterrassen sorgen für ein einzigartiges Outdoor-Erlebnis mit spektakulärer Aussicht auf die Umgebung und den Steinbruch – der perfekte Ort, um den Feierabend zu genießen oder Gäste zu empfangen.

## Raumangebot: Haus 1 ca. 132 m<sup>2</sup>

Erdgeschoß: Vorzimmer, Küche/Essbereich, Wohnzimmer, Abstellraum unter der Treppe, WC, Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, 2 Terrassen (1 x Küche, 1 x Wohnzimmer)  
Obergeschoß: 4 Schlafzimmer (eines davon mit Balkon), Bad mit Wannen-, Dusch- und WC-Anschluss

Dachgeschoß: Ausgang zur Dachterrasse mit Satinglas-Geländer und schöne Sicht auf den Steinbruch

2 PKW Abstellplätze

Grundstücksgröße ca. 220 m<sup>2</sup>

## Raumangebot: Haus 2 ca. 136 m<sup>2</sup>

Erdgeschoß: Vorzimmer, Küche/Essbereich, Wohnzimmer, WC, Technikraum, 2 Terrassen (1 x Küche, 1 x Wohnzimmer), Abstellraum unter der Treppe

Obergeschoß: 3 Schlafzimmer (eines davon mit Balkon), Bad mit Wannen-, Dusch- und WC-Anschluss, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Dachgeschoß: Ausgang zur Dachterrasse mit Satinglas-Geländer und schöne Sicht auf den Steinbruch

2 PKW Abstellplätze

Grundstücksgröße ca. 312 m<sup>2</sup>

## Ausstattung und Highlights:

- Baujahr: 2023/24 – Neubau in modernster Architektur
- Wohnfläche: ca. 132 m<sup>2</sup> bei Haus 1, ca. 136 m<sup>2</sup> bei Haus 2 (auf zwei Etagen verteilt)
- Dachterrasse: ca. 35-36 m<sup>2</sup> – mit atemberaubendem Blick auf die Umgebung
- Zimmeranzahl: 5 Zimmer (in Haus 1), 4 Zimmer (in Haus 2) mit jeweils großzügigem Wohnzimmer mit offener Küche
- Badezimmer mit Anslüssen für Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC
- Fußbodenheizung für wohlige Wärme in allen Räumen
- Fenster: Große, moderne Fensterfronten mit 3-Scheiben-Isolierverglasung für lichtdurchflutete Räume

- Terrassen/Garten: je 2 Terrassen im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum privaten Garten, Dachterrasse mit schönem Ausblick
- Energieeffizienz: modernste Wärmedämmung und Heiztechnik (BOSCH Wärmepumpe) für niedrige Betriebskosten
- Elektrische Außenrollos
- Elektrische Pergolen auf den Balkonen
- Photovoltaikanlage inkludiert, auch die Steckdosen und Schalter sind inkludiert
- belagsfertig – ohne Innentüren, Böden und Bad-/Sanitäreinrichtungen, außen jedoch fertig inkl. Terrassenplatten, Rollrasen, Geländer für Dachterrasse und Balkon

Der Kaufpreis je Haus von EUR 599.000,- versteht sich als FIXPREIS! Gerne können Sie die Häuser auch schlüsselfertig erwerben.

#### **Lagebeschreibung:**

Bad Vöslau, bekannt für seine hervorragende Lebensqualität, bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an die Städte Baden, Wiener Neustadt und Wien. Die Umgebung ist von Natur geprägt, mit weitläufigen Grünflächen, Wanderwegen und einer ausgezeichneten Luftqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Infrastruktur, wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten.

Entfernung zu Fuß zum Kindergarten 2 Minuten, zum Gymnasium Gainfarn 3 Minuten, zum Spar und Lagerhaus 5 Minuten, zum Bahnhof etwa 20 Minuten!

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

Für weitere Informationen schicken Sie uns bitte Ihre schriftliche Anfrage - **bitte unbedingt mit vollständigem Namen, Adressdaten und Telefonnummer! Vielen Dank!**

#### **Rechtliches:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

#### **Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften:**

Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftsgesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG.

Wir sind als Doppelmakler tätig. Zwischen Verkäufer und Maklerin besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 39.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtener 0.67

gieeffizienz:

Klasse Faktor Ges A+

amtenergieeffizienz

:

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte Frau Claudia Lang unter Tel. 0650/280 2800 - RE/MAX Welcome Baden!

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!