Viel Charme, viel Stil – Sanierte Altbau-Maisonette im Herzen der Stadt Provisionsfrei!

Image00067

Objektnummer: 141/81571

Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Wohnfläche:	92,34 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	567.653,00 €

Ihr Ansprechpartner

Jutta Fischer-Ledholder

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100 816
H +43 676 834 34 816

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

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

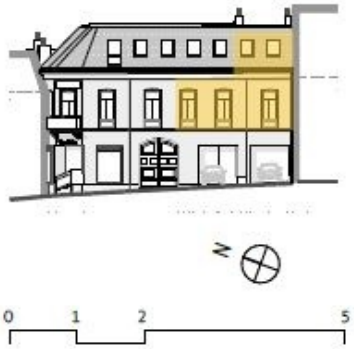
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

WOHNUNGSPLÄNE

TOP 05
1. OBERGESCHOSS
DACHGESCHOSS

1. OG

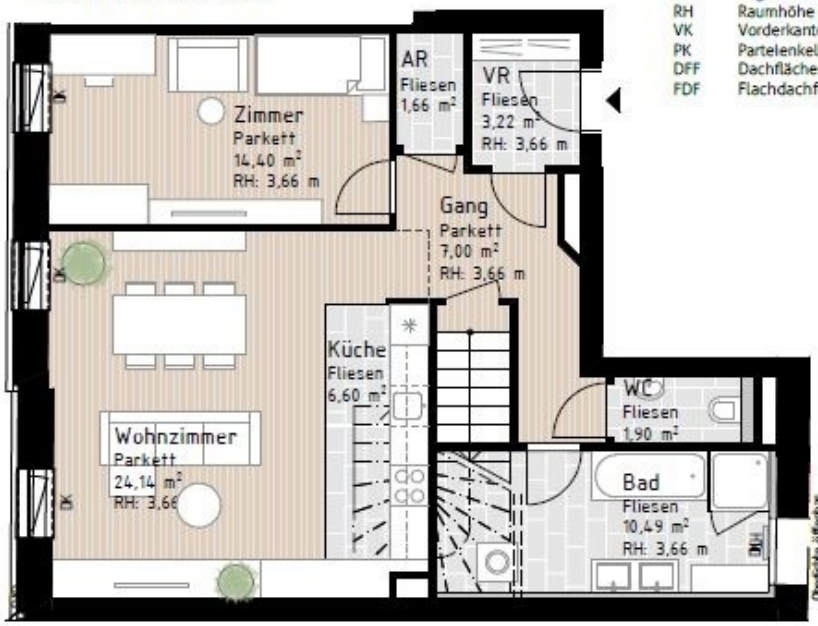
VR	3,22 m²		
Gang	7,00 m²		
WC	1,90 m²		
Bad	10,49 m²		
AR	1,66 m²		
Wohnzimmer	24,14 m²	Wohnnutzfläche	86,63 m²
Küche	6,60 m²	Nutzfläche RH<1,5m	3,59 m²
Zimmer	14,40 m²	Raumhöhe ca.	lt. Grundriss
DG		Parteienkeller	5,11 m²
Zimmer	17,22 m²	Terrasse	12,10 m²

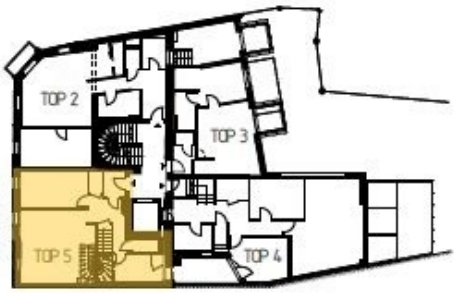


LEGENDE

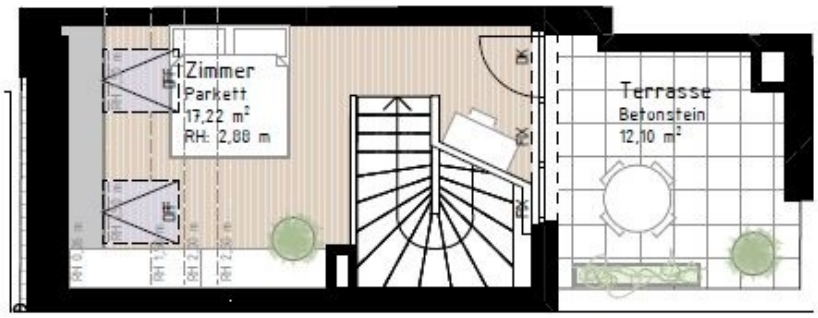
HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehkippflügel
RSK	Regenslnkkasten	D	Drehflügel
RH	Raumhöhe ca.	HST	Hebeschiebetür
VK	Vorderkante		Terrassentür
PK	Partelenkeller		Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
DFF	Dachflächenfenster		Dachflächenfenster/ Flachdachfenster
FDF	Flachdachfenster		

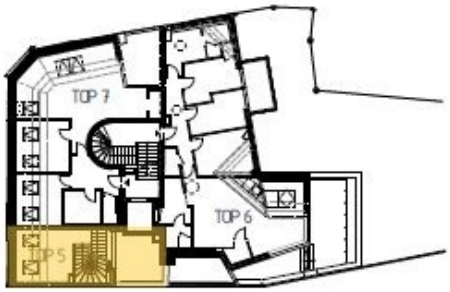
1. OBERGESCHOSS





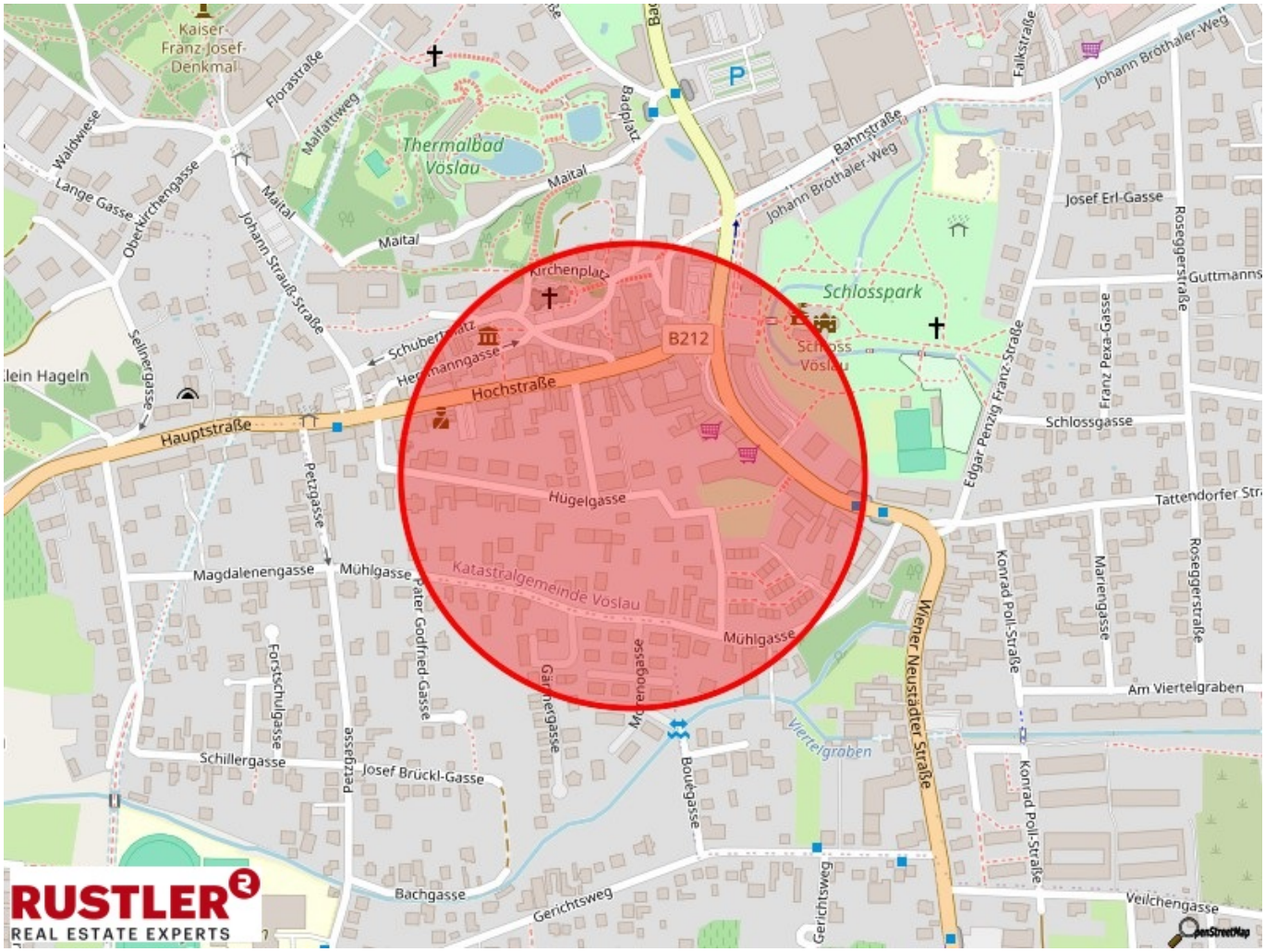
DACHGESCHOSS





RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS

SCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT. DIE WOHNUNGSGRÖßEN SIND CIRCA - RCH DIE DETAILPLANUNG ÄNDERN.


Kaiser-Franz-Josef-Denkmal
Florastraße
Malfattiweg
Thermalbad Vöslau
Maital
Badplatz
Bahnstraße
Johann Bröthaler-Weg
Falkstraße
Josef Erl-Gasse
Roseggerstraße
Guttmanns
Waldwiese
Lange Gasse
Oberkirchengasse
Johann Strauß-Straße
Kirchenplatz
Schlosspark
Schloss Vöslau
B212
Schubertplatz
Hermanngasse
Hochstraße
Hauptstraße
Sellnergasse
Klein Hageln
Edgar Penzig Franz-Straße
Franz Pexa-Gasse
Schlossgasse
Tattendorfer Str
Hügelgasse
Petzgasse
Magdalenengasse
Mühlgasse
Katastralgemeinde Vöslau
Pater Godfried-Gasse
Forstschulgasse
Gärtnergasse
Morenogasse
Wiener Neustädter Straße
Konrad Poll-Straße
Mariengasse
Am Viertelgraben
Viertelgraben
Schillergasse
Josef Brückl-Gasse
Bouégasse
Bachgasse
Gerichtsweg
Veilchengasse
RUSTLER
REAL ESTATE EXPERTS
OpenStreetMap

Objektbeschreibung

Gerne können wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen zu den anderen verfügbaren Tops übersenden! 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 gliedert sich wie folgt: - Erdgeschoss: 1 Geschäftslokal, 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/m²a | fGEE, SK = 0,76 Baukörper C: HWB Ref.SK 30,9 kWh/m²a | fGEE, SK = 0,73 Baukörper D: HWB Ref.SK 32,8 kWh/m²a | 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.