

**"Perfekte 3 Zimmer-Balkonwohnung im
Erstbezug"-Provisionsfrei!**



Ansicht-Gartenwohnung

Objektnummer: 5660/6430

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	72,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,85 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

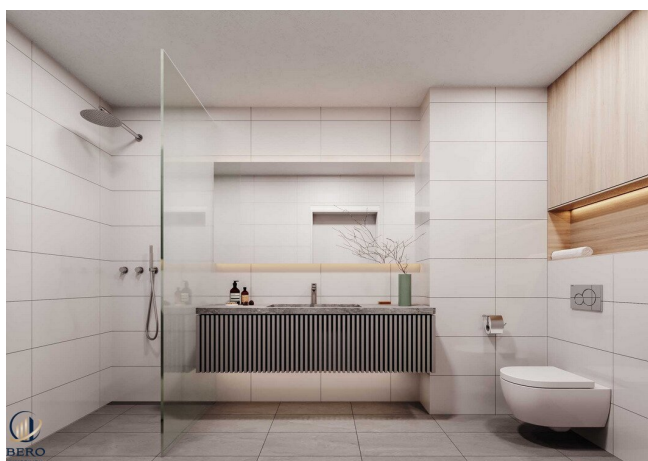
Ihr Ansprechpartner



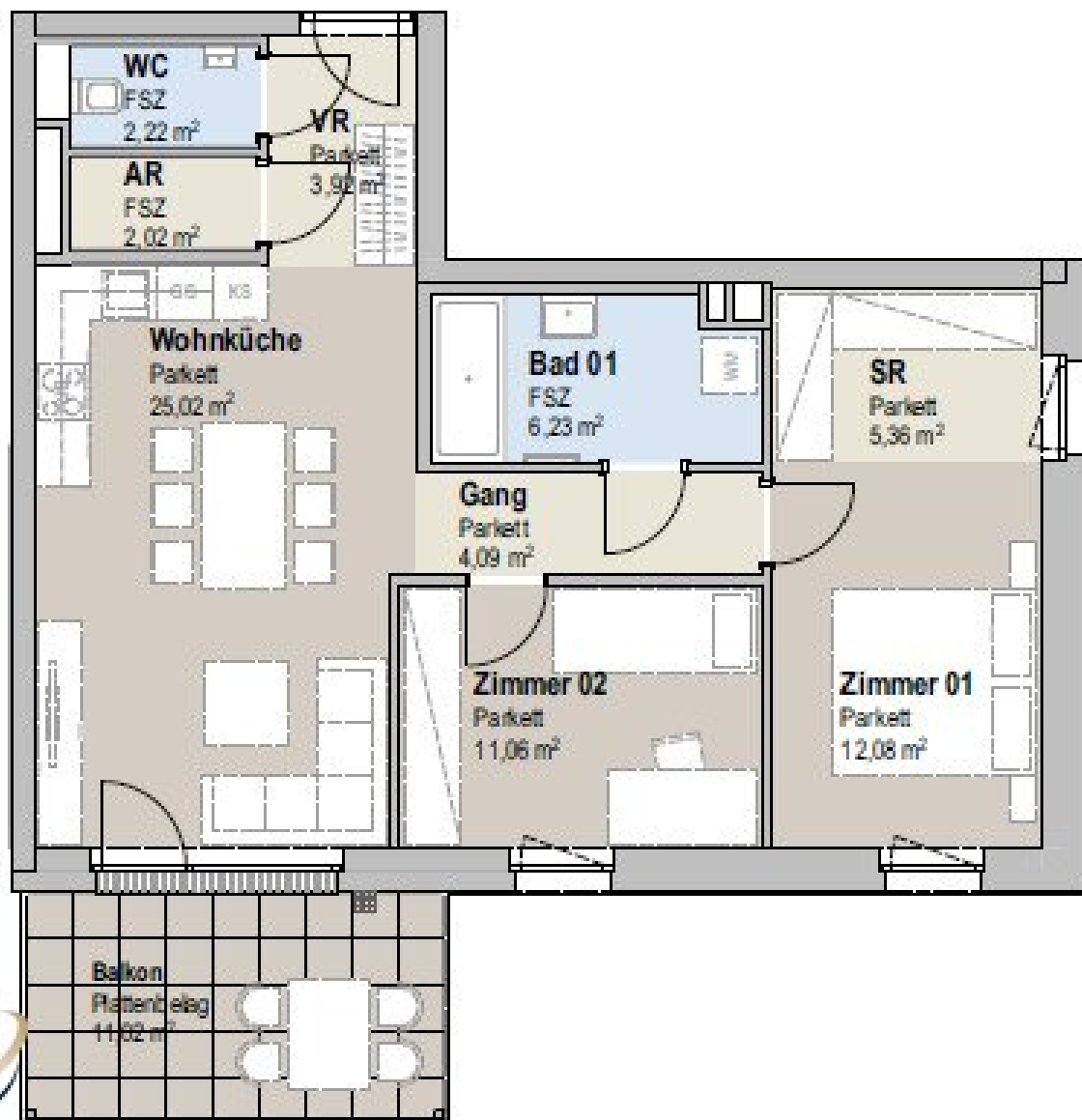
Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien









BERO
IMMOBILIEN

AR	2,02 m ²
Bad 01	6,23 m ²
Gang	4,09 m ²
SR	5,36 m ²
VR	3,92 m ²
WC	2,22 m ²
Wohnküche	25,02 m ²
Zimmer 01	12,08 m ²
Zimmer 02	11,06 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	<u>72,00 m²</u>

Kellerabteil	5,85 m ²
Balkon	11,02 m ²



ca. 2,55 m

Objektbeschreibung

„Raus aus der Hektik, rein in die Ruhe und Erholung“

Umgeben von viel Grün, und dennoch „mittendrin“. **Bad Vöslau** hat sehr viel zu bieten, so zum Beispiel ein breit gefächertes Freizeit- & Kulturangebot. In der nahen Umgebung befinden sich Bildungseinrichtungen, verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch zahlreiche Möglichkeiten, die zur Entspannung oder aktiven Freizeitgestaltung einladen. Nur rund **neun Gehminuten** entfernt liegt der **Bahnhof Bad Vöslau**, von welchem aus man in ca. **20 Minuten per Bahn zum Bahnhof Wien Meidling** gelangt. Die künftigen Bewohner: innen dieses Projekts dürfen sich auf **durchdachte Grundrisse** sowie **diverse Freiflächen** freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen.

Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Beschreibung des Wohnprojekts:

Aufgeteilt auf **zwei Baukörper** mit einer gemeinsamen **Tiefgarage** unterkellert, entstehen **40 freifinanzierte Eigentumswohnungen**. Passend für Singles, Paare und/oder Familien. Jedes Top verfügt dabei über **private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon**. Zusätzlich gibt es ansprechend gestaltete Allgemeinflächen mit einem **großzügigen Kinderspielbereich**, zahlreiche Fahrradabstellplätze sowie einen Fahrradabstellraum. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind **moderne Energiestandards** wie eine **Photovoltaik-Anlage in Kombination mit Fernwärme** oder auch ein **Energie-Management-System für E-Ladestationen** für PKW vorgesehen.

3 Zimmer-Wohnung mit großem Balkon- Top 6

Wohn-Nutzfläche ca. 72,00 m²+ ca. 11,02 m² Balkon+ Kellerabteil ca. 5,85 m²

Vom geräumigen und zentral begehbaren Vorraum aus gelangen Sie direkt in die helle Wohnküche mit separatem Essbereich ausgestattet und auf den großen, wie sonnigen Balkon. Über einen weiteren Gang gelangen Sie in das Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum ausgestattet und in das dritte Zimmer. Auch das Bad finden Sie in diesem Bereich vor. Dieses wird mit einer Wanne, einem Waschtisch+ WaMa Anschluss versehen. Weiters weist die Wohnung ein separates WC und einen Abstellraum auf, der dieses Angebot perfekt abrundet.

Fakten im Überblick:

- 40 freifinanzierte Wohneinheiten
- 2-4 Zimmer
- Wohnungsgrößen zwischen 50 m² und 96 m²
- Alle Tops mit persönlicher Freifläche
- Tiefgarage
- geräumige Kellerabteile
- Geplante Fertigstellung: Ende 2025

Ausstattung & Besonderheiten:

- offene Wohn-Küchenbereiche mit direktem Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 2,55 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- weiße Innentüren mit Holzzargen
- tlw. bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung

- einbruchhemmende Wohnungseingangstüren
- in den Nassräumen hochwertiges Feinsteinzeug am Boden, Fliesen an den Wänden
- moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- Acryl-Badewannen bzw. bodennahe Duschen
- umgeben von großzügigen, begrünten Freiflächen

Weiterführende Informationen:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Anfragen werden nur mit Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, E-Mail, Mobilnummer) beantwortet.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap