Wohnen am Puls der Zeit - perfekte Planung trifft auf perfekte Anbindung



Objektnummer: 395

Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Tattendorfer Straße 48

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2540 Bad Vöslau

Baujahr: 2024

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:128,00 m²

Nutzfläche: 128,00 m²
Nutzfläche: 151,00 m²
Zimmer: 4
Bäder: 1

Bäder:1WC:2Terrassen:1Stellplätze:2

Garten: 74,00 m² **Keller:** 60.00 m²

Keller: 60,00 m² **Heizwärmebedarf:** B 29,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,61 Kaufpreis: 559.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

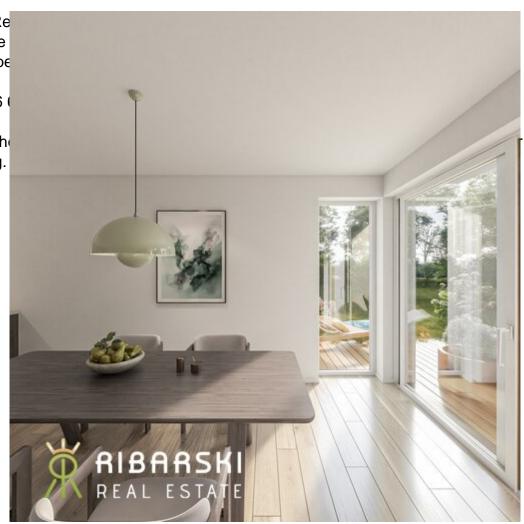


Mag. (FH) Monika Ribarski

Ribarski Re Mühlgasse 2544 Leobe

H +43 676 (

Gerne stehe Verfügung.











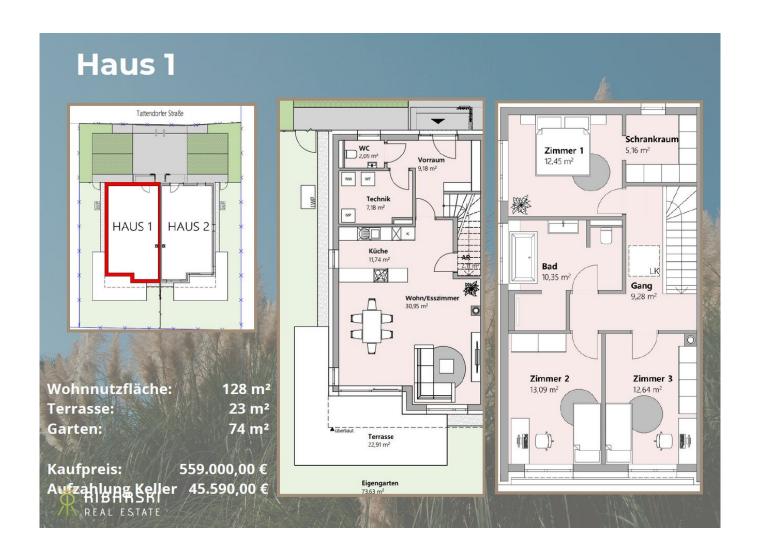












Objektbeschreibung

BAD VÖSLAU - eine Stadt mit Niveau, Wein, Wald und Wasser - wo wohnen zum Genuss wird.

Von einem erfahrenen Baumeister aus Wiener Neustadt werden insgesamt 20 Doppelhaushälften in gut durchdachter Bauweise errichtet. Die Häuser überzeugen durch eine angenehme Größe, perfekte Planung, sowie geschmackvolle und hochwertige Ausführung. Die robuste Ziegelmassivbauweise garantiert nicht nur Langlebigkeit, sondern auch eine ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Durch großzügige Glasflächen werden Sie lichtdurchflutete Räume genießen, sowie ein angenehmes Raumklima. Mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Leerverrohrung für eine PV-Anlage setzen Sie auf Effizienz und Umweltbewusstsein.

Jedes Doppelhaus verfügt über einen großzügigen Eigengarten mit südseitiger bzw. südostseitiger Ausrichtung, welcher zum Entspannen, Spielen, in der Sonne liegen oder Gärtnern einlädt. Gestalten Sie Ihren Garten nach Ihren Vorstellungen und schaffen Sie sich Ihre persönliche Wohlfühloase.

Die Fakten:

- Das Projekt umfasst insgesamt 18 Wohneinheiten, die auf 9 Doppelhäuser verteilt sind.
- Jedes Doppelhaus verfügt über zwei Parkplätze direkt vor der Haustür.
- Die Häuser werden belagsfertig übergeben.
- Es wird die Möglichkeit der schlüsselfertigen Ausführung gegen Aufpreis geboten.
- Ein Keller ist im Kaufpreis inkludiert.

Der Zeithorizont:

- Die Baubewilligung ist gegeben, der Baubeginn erfolgt in Kürze.

Ihr Vorteil:

- Ihre Wünsche können bei der Innenraumplanung und bei den Anschlüssen noch berücksichtigt werden. Bei der Ausstattung Ihres neuen Zuhauses haben Sie kreative Freiheit.

Überlassen Sie das Bauen den Profis und genießen Sie stattdessen Ihre

Freizeit mit Familie und Freunden.

Die Lage:

Bad Vöslau liegt etwa 30km südlich von Wien und ist nicht nur durch das Vöslauer Mineralwasser bekannt, sondern auch durch sein historisches Thermalfreibad, welches im Sommer unzählige Gäste anlockt. Die malerische Umgebung bietet Ihnen Weinberge, Wanderwege, Radwege und Teiche ebenso wie ein belebtes Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten. Besonders zu empfehlen ist ein Besuch am Wochenmarkt jeden Samstagvormittag, oder eine Wanderung auf den beliebten Harzberg mit Aussichtsturm und grandiosem Ausblick.

Nähere Informationen finden Sie hier: Bad Vöslau

In unmittelbarer Nähe des Projektes befindet sich ein Fußballverein, ein Kindergarten, der Bahnhof Bad Vöslau (ca. 12 Minuten zu Fuß / 4 Minuten mit dem Fahrrad) von wo aus Sie in Kürze mit Direktverbindungen nach Wien oder Wiener Neustadt gelangen, sowie die A2-Autobahnanschlussstelle Bad Vöslau (4 Autominuten).

Die nahe gelegene Autobahn wird wohl zu hören sein, dafür dürfen Sie aber auch weiterhin mit Privatsphäre und uneingeschränkter Sonne rechnen. Die angrenzenden Grundstücke sind aktuell als Grüngürtel gewidmet. Mit einer Verbauung ist aus momentaner Sicht nicht zu rechnen. Für Kinder gibt es genügend Auslauf und nur wenig Verkehr, was ein sicheres Spielen im Freien ermöglicht.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und helfe gerne auch bei Finanzierungsfragen weiter, mit einem starken Team an meiner Seite.

Informationen zur Wohnbauförderung finden Sie unter diesem Link: <u>Wohnbauförderung</u> <u>Eigenheim - Land Niederösterreich</u>

Angebote immer schon vor Vermarktungsbeginn sehen und guten immobilienbezogenen Humor genießen? >>> Folgen Sie mir auf <u>Facebook</u> oder <u>Linkedin</u>.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m Apotheke <1.100m Klinik <4.450m Krankenhaus <4.575m

Kinder & Schulen

Kindergarten <475m Schule <1.050m

Nahversorgung

Supermarkt <725m Bäckerei <950m Einkaufszentrum <3.900m

Sonstige

Bank <950m Geldautomat <950m Post <950m Polizei <1.225m

Verkehr

Bus <225m Bahnhof <675m Straßenbahn <4.450m Autobahnanschluss <1.150m Flughafen <2.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap