

**PROVISIONSFREI: Bad Vöslau - Wohnung mit zwei Einheiten mit Blick in den Schlosspark**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 5324/2394**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	566,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Immobilien  
Wassergasse 20/2  
2500 Baden

T +43 664 137 97 00

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













## Objektbeschreibung

Sie suchen nach einer besonders **großen** Wohnung, die geräumig und **auf einer Ebene, zentral gelegen** und dennoch umgeben von **viel Grün** ist, **top Infrastruktur** samt **optimale Verkehrsanbindung** inklusive? Eine Wohnung, die nicht fernab vom Schuss ist, in der Sie sich aber auch gut zurück ziehen können?

Voilà, hier ist sie! **Mitten im Zentrum von Bad Vöslau** freut sich diese großzügig angelegte Wohnung (ca. 180 m<sup>2</sup>) mit **unvergleichlichem Grünblick in den Schlosspark** bereits auf ihre neuen Eigentümer.

In der westlichen Hälfte der Wohnung befinden sich der Eingangsbereich samt zentralem **Vorraum**. Von hier aus gelangt man in ein **großes Zimmer**, ein weiteres, etwas kleineres mit und ein Kabinett, das mit rund 12m<sup>2</sup> ebenfalls reichlich Platz bietet. Die beiden größeren Zimmer verfügen jeweils über einen eigenen Zugang zum westseitig gelegenen **Balkon** (rd. 10m<sup>2</sup>). Ebenso befinden sich hier der Zugang zum **großen Tageslicht-Badezimmer** mitsamt **Badewanne und Doppelwaschbecken** sowie einer großartigen **Sauna**. Eine **separate Toilette** ist rechts vom Badezimmer angeordnet. Der **Abstellraum** befindet sich ebenfalls hier und ist ebenfalls vom Vorraum aus zu begehen. Die Waschmaschine und ein Trockner und vieles mehr findet hier sehr **praktisch Platz**. In beiden Räumen wurden 2021 die sanitären Einrichtungen erneuert sowie neu verflieset und auf einen modernen Standard gehoben.

Durchquert man den Flur, gelangt man in einen weiteren Vorraum, der sich zur **Wohnküche** hin öffnet. Er erlaubt den Zugang zu einem der großen Zimmer, von welchem aus man den hin **zum wunderschönen Schlosspark**, ausgerichteten **Balkon** (ebenfalls etwa 10m<sup>2</sup>) betritt. Ferner befindet sich das **zweite Badezimmer** in diesem Bereich: Hier gibt es eine vom übrigen Raum abgetrennte **Toilette**, eine **große Dusche** und ein weiteres **Waschbecken** inkl. Spiegel und Unterschrank.

Begibt man sich vom Vorraum aus nun in die weitläufige Wohnküche, so betritt man zuerst den **Küchenbereich**. Die liebevoll gestaltete Einbauküche bietet alles, was das Herz begehrt. Sämtliche **Einbaugeräte** sind hier bereits vorhanden, dazu **viel Stauraum**. Highlight ist jedenfalls die **Kücheninsel**, in die das Kochfeld integriert ist und die eine gute Übersicht und viel Bewegungsfreiheit beim Kochen gewährleistet.

Direkt an die Küche schließt der Essbereich an. Hier hat ein Esstisch für mindestens acht Personen, leicht Platz. Praktischerweise wurden in Küche und Essbereich am Boden **Fliesen** verlegt, sodass eine einfache Reinigung erfolgen kann. Sämtliche Wohnräume wurden mit einem **hochwertigen Echtholzparkettboden** (Eiche) durchgehend verlegt.

Dank **zahlreicher Fenster fällt viel Tageslicht** in die ausgesprochen große Wohnküche und

lassen sich alle Bereiche auch hervorragend lüften, sodass etwa Kochgerüche hier kein Thema sind.

Der ausgedehnte Wohnbereich gibt den Blick auf den **Balkon ins herrliche Grün des Schlossparks** frei. In diesem Teil der Wohnung lässt sich problemlos eine ganze Wohnlandschaft unterbringen, die in der kalten Jahreszeit zum Kuschneln beim knisternden Feuer des herrlichen **Schwedenofens** einlädt. Für ausreichend Holz ist gesorgt und wird in der **Garage** gelagert.

In der gesamten Wohnung sind **Kunststofffenster** mit Doppel-/Mehrfachverglasung samt Außen-Rollläden (westseitig) eingebaut – sie dienen sowohl als Schall- als auch als Hitzeschutz. Für den Eingang wurde eine **Sicherheitstüre** gewählt.

Beheizt wird mittels Gaskombitherme, die genauso wie alle Heizkörper in der gesamten Wohnung 2021 komplett neu installiert wurde. Modernste Klimageräte befinden sich in allen Räumlichkeiten.

Darüber hinaus stehen 2 **Kellerabteile** sowie eine eigene **Garage** und ein **Stellplatz** für Kfz zur Verfügung.

Highlight für die neuen Eigentümer: Sie können sich zusätzlich über die Neugestaltung des Platzes vor dem Schloss freuen: Dieser wurde zur Grün-Oase mit reichlich Sitzgelegenheiten zum Verweilen und vieles mehr. Die Mitte des Platzes soll in Zukunft – der Jahreszeit entsprechend – ein Mai- oder Weihnachtsbaum schmücken. Ebenso können Sie dort künftig Kulturveranstaltungen oder einen Food Market besuchen.

## Zur Lage

**Bad Vöslau** – die schöne und beliebte **Kur- und Kulturstadt**, liegt rund 35 km südlich von Wien und nur etwa 5 km entfernt von Baden bei Wien.

Auf einer Fläche von ungefähr 38,75 km<sup>2</sup> leben hier mit Stand 01.01.2023 etwa 12.396 Einwohner. Bad Vöslau zählt zum politischen Bezirk Baden, seit 1972 bilden die Ortsteile Bad Vöslau, Gainfarn und Grossau die Großgemeinde.

Erste Besiedelungsspuren stammen aus der späten Jungsteinzeit, auch wurden die Thermalquellen bereits von den Römern genutzt. Die erste schriftliche Erwähnung des Ortes aus dem Jahr 1136 findet sich im sogenannten Salbuch des Augustinerklosters in

Klosterneuburg unter der Bezeichnung „Adoldus de Veselove“. Damals bestand Vöslau aus nicht mehr als einer Burg mit Wassergraben, welche erst viel später erweitert und ausgebaut wurde. 1773 errichtete der damalige Hofarchitekt Johann Ferdinand Hetzendorf von Hohenberg das Schloss Vöslau. Die heute bekannte, jedoch nicht mehr in Betrieb stehende Vöslauer Kammgarnspinnerei wurde von Freiherr Johann von Geymüller aufgebaut. Bad Vöslau lebte im 19. Jahrhundert überwiegend von der Textilindustrie, ab der zweiten Hälfte des Jahrhunderts kamen der Fremdenverkehr und der Weinbau dazu – beide sind bis heute für die Stadt von Bedeutung.

Ab 1822 wurde die erste Badeanlage in Betrieb genommen und musste schon bald darauf ausgebaut werden, zum „Curort“ wurde Bad Vöslau 1904 ernannt. Das heutige Thermalbad wurde 1926 feierlich eröffnet. Im Jahr 1928 wurde der Ortsname dann auf „Bad Vöslau“ erweitert und die Ortsgemeinde 1954 zur Stadt erhoben. Das ehemalige Schloß wurde 1974 umgebaut und dient seither als Rathaus. Der das Rathaus umgebende Schloßpark bietet heute zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die große Platane im Park ist denkmalgeschützt und dient auch als Treffpunkt für verschiedene Festlichkeiten.

Tourismus-, Kur- und Kulturstadt – Bad Vöslau ist eine ausgesprochen vielseitige Stadt, die wirklich jedem etwas zu bieten hat:

Eine top ausgebaute Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt: Diverse Nahversorger, zahlreiche Fach- und praktische Ärzte, Apotheken, Banken oder Schulen sind leicht zu erreichen. Eine Vielzahl beliebter **Cafe´s, Restaurants und Heurigenlokale** laden außerdem zum gemütlichen Verweilen und Freunde treffen ein.

Ebenso zeichnet Bad Vöslau eine optimale Verkehrsanbindung - sowohl nach Norden (Baden und Wien) als auch in südliche Richtung aus. So erreichen Sie beispielsweise über die A2 (oder die B 212) die Kurstadt Baden in nur etwa 10 Fahrminuten oder die SCS in weniger als 20 Minuten.

In die **Bundeshauptstadt** dauert es nur minimal länger. Auch in Richtung Süden, etwa für einen Ausflug zum Neusiedler See oder zum Schneeberg, sind Sie rasch vor Ort.

Selbstverständlich stehen ebenso öffentliche Verkehrsmittel wie die Wiener Lokalbahnen oder die Linien der ÖBB (Bahnhof der Südbahn samt Park & Ride-Anlage), diverse Buslinien und das „City-Taxi“ zur Verfügung.

Bad Vöslau als **Naherholungsgebiet am Rande des Wienerwaldes:**

Ein Besuch im Vöslauer **Thermalbad**, Spazieren in der Wanderarena, Wandern, Yoga, Radfahren, Laufen, Walken, Tennis, Wintersport, und, und, und .... Hier ist für jeden Geschmack etwas dabei – genauso wie in den beliebten Heurigenlokalen, Gasthäusern und

Restaurants.

Kulturell Interessierten bietet die Stadt eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und geschichtsträchtigen Orten: Etwa das Schloss Bad Vöslau, das Schloss Gainfarn und die Ruine Merkenstein, auch das Stadtmuseum ist einen Besuch wert. Auf dem parkähnlichen Vöslauer Friedhof findet man die Ruhestätten zahlreicher bekannter Persönlichkeiten aus Adel, Wissenschaft und Kultur. Der Schloßpark, nach dem Vorbild englischer Landschaftsgärtner gestaltet, bildet mit dem Schloss das Herzstück der Stadt. Hier sind es vor allem die barocken und zeitgenössischen Skulpturen, die den Charme des Parks ausmachen.

Des Weiteren finden das ganze Jahr über verschiedenste kulturelle Veranstaltungen statt: Der Wochenmarkt vor dem Rathaus und dem Schloßpark, Gartensommer, Stadtfest, Weinherbst oder der Märchenhafte Advent, etc., um nur einige zu nennen.

## Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

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 <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap