

# **Idyllische Wohnung mit Grünblick und verglaster Loggia**



Küche

**Objektnummer: 389**

**Eine Immobilie von Ribarski Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Waldwiese 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,13 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	83,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,88 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 115,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	182,53 €
Heizkosten:	126,07 €
USt.:	40,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

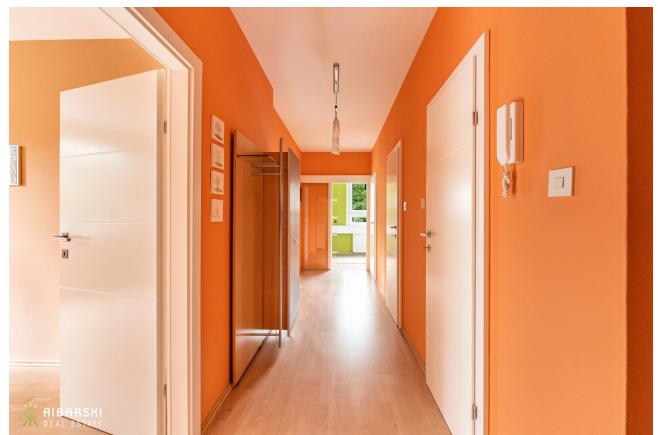




 RIBARSKI  
REAL ESTATE



 RIBARSKI  
REAL ESTATE





 RIBARSKI  
REAL ESTATE



 RIBARSKI  
REAL ESTATE



 RIBARSKI  
REAL ESTATE



RIBARSKI  
REAL ESTATE



RIBARSKI  
REAL ESTATE



RIBARSKI  
REAL ESTATE



RIBARSKI  
REAL ESTATE



RIBARSKI  
REAL ESTATE



## Etage 1



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gemütliche 3 Zimmerwohnung in idyllischer Grünruhelage direkt am Waldrand. Lassen Sie sich von zahlreichen Wanderwegen entführen und genießen Sie die absolute Ruhe und Naturverbundenheit in Kombination mit den Annehmlichkeiten einer kleinen, liebenswerten Kurstadt.

Sie betreten die Wohnung durch eine neue, massive Eingangstür. Über den Flur erreichen Sie die zwei Schlafzimmer, Bad, WC, Abstellraum sowie Küche und Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die über 8m<sup>2</sup> große Loggia, welche Ihnen durch bewegliche Glaselemente die ganzjährige Nutzung ermöglicht. Die Ausrichtung gegen Nordwest sorgt für gemütliche Sommerabende auch an heißen Tagen, bei geschlossenen Glaselementen werden Sie auch bei kühlem oder regnerischem Wetter mit dieser Loggia Ihre Freude haben.

Zur Wohnung gehört ein PKW Abstellplatz und ein Kellerabteil.

## Die Lage:

Wanderwege, Tennisplatz, Minigolfplätze, Heurige und der bekannte Harzberg machen Bad Vöslau zu einer gehobenen und begehrten Wohngegend. Die Wohnung liegt direkt beim Aufgang zum Harzberg gegenüber des Kursalons und des Kurparks.

Ärzte, Apotheke, eine Stadtbücherei und ein breites Bildungsangebot sorgen in Bad Vöslau für Attraktivität in jeder Lebensphase. Das historische Thermalbad und der außergewöhnlich schöne Schlosspark in der Nähe runden das Wohnerlebnis mit Erholungsfaktor ab.

Die A2 Anschlussstelle Kottingbrunn ist in 5 Autominuten erreichbar und führt Sie in 25 Minuten nach Wien oder in 15 Minuten nach Wiener Neustadt. Der Bahnhof Bad Vöslau mit Park and Ride ist ebenfalls in 5 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <375m  
Apotheke <450m  
Klinik <4.475m  
Krankenhaus <5.175m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <700m

Schule <450m

**Nahversorgung**

Supermarkt <700m

Bäckerei <450m

Einkaufszentrum <4.350m

**Sonstige**

Bank <650m

Geldautomat <650m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <175m

Bahnhof <1.425m

Straßenbahn <4.750m

Autobahnanschluss <1.850m

Flughafen <3.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap