

## **Große 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Zentrum mit Parkblick**



**Objektnummer: 1939/215786**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Wohnfläche:</b>	95,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	289.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,71 €
<b>Heizkosten:</b>	102,26 €
<b>USt.:</b>	43,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

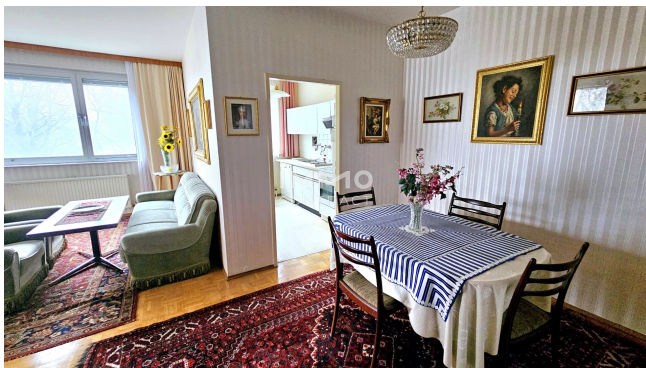
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

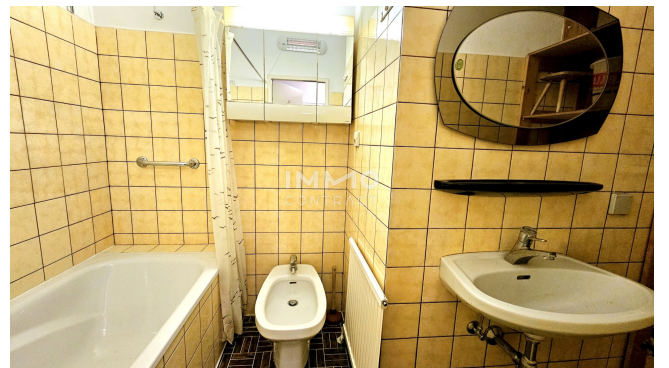


**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in traumhafter Lage von Bad Vöslau.

Diese 3-Zimmer-Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hervorragende Lage, sondern auch durch ihre perfekte Raumaufteilung und durchdachten Grundriss.

In einem gepflegten Wohnhaus wartet diese sehr helle Wohnung im 1. Obergeschoß (mit Lift) auf einen neuen Eigentümer.

Die Wohnung besteht aus einem geräumigen Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf die Loggia, separater Küche, 2 Schlafzimmern, Bad, Gäste-WC und einem Vorzimmer.

Vom großzügigen Wohnzimmer haben Sie Zutritt zur ca. 13 m<sup>2</sup> großen Loggia, die nach Südosten ausgerichtet ist und Blick in den den Schlosspark gewährt. Dort genießen Sie Ihre wohlverdiente Ruhe vom Alltagsstress mit Blick in den Park.

Die ältere Küche ist mit allen notwendigen Einbaugeräten ausgestattet. Die 2 hellen Schlafzimmer sind ebenfalls nach Osten ausgerichtet. Das Bad bietet mit einer Badewanne, einem Waschtisch und Bidet noch genug Platz für Ihre Waschmaschine und Badmöbel.

Das große Vorzimmer kann sehr gut als Stauraum genutzt werden.

Die Fußböden sind mit Eichenparkett ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung durch Fernwärme und Radiatoren in den einzelnen Zimmern.

Natürlich ist der Wohnung auch ein ca. 4 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil zugeordnet.

Darauf hinzuweisen ist, dass das Wohnhaus 1978 erbaut wurde und dementsprechende Renovierungsarbeiten in der Wohnung selbst vorgenommen werden müssen.

Bei Bedarf kann auch ein Einzelgaragenplatz im Haus erworben werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Sie!

Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <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 <4.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap