

**Gut geschnittene, lichtdurchflutete Maisonette mit Kamin  
& Südbalkon | 111 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen | inkl. Stellplatz**



**Objektnummer: 515**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

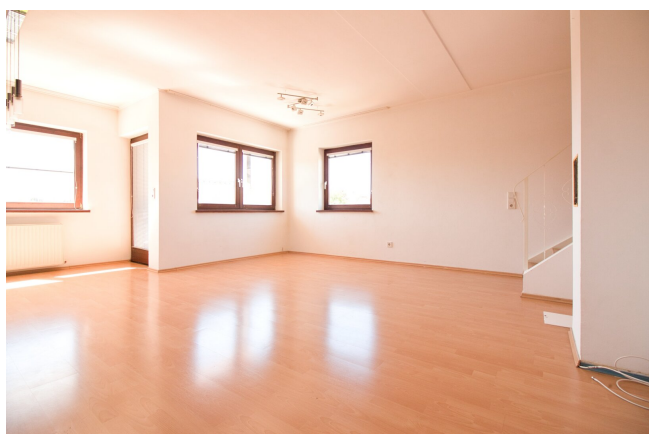
|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Franz-Prendinger-Straße 18        |
| Art:                          | Wohnung - Etage                   |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 2540 Bad Vöslau                   |
| Baujahr:                      | 1988                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 111,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 2                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Stellplätze:                  | 1                                 |
| Keller:                       | 11,00 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | D 119,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,98                            |
| Kaufpreis:                    | 280.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 157,39 €                          |
| USt.:                         | 15,74 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

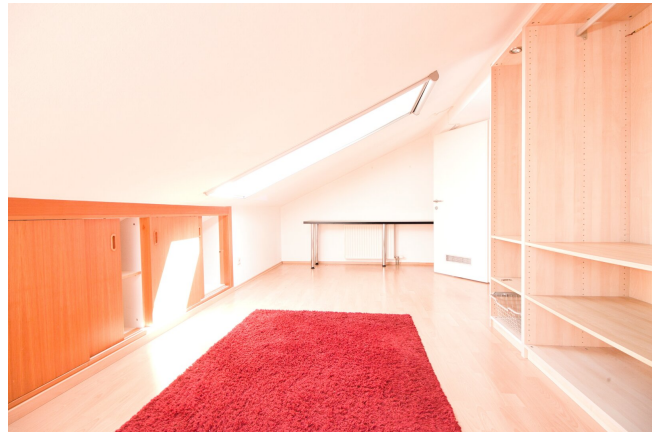














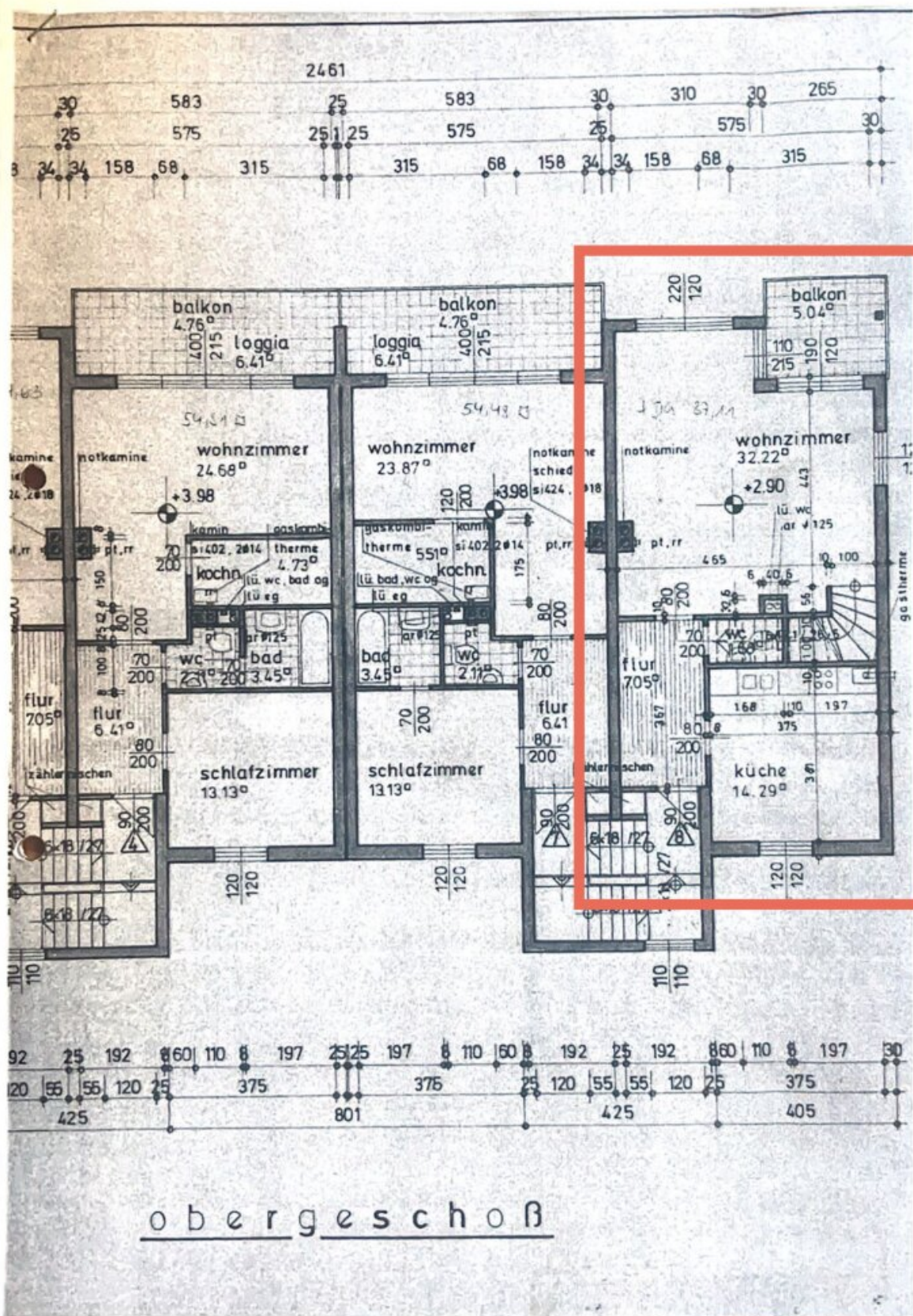




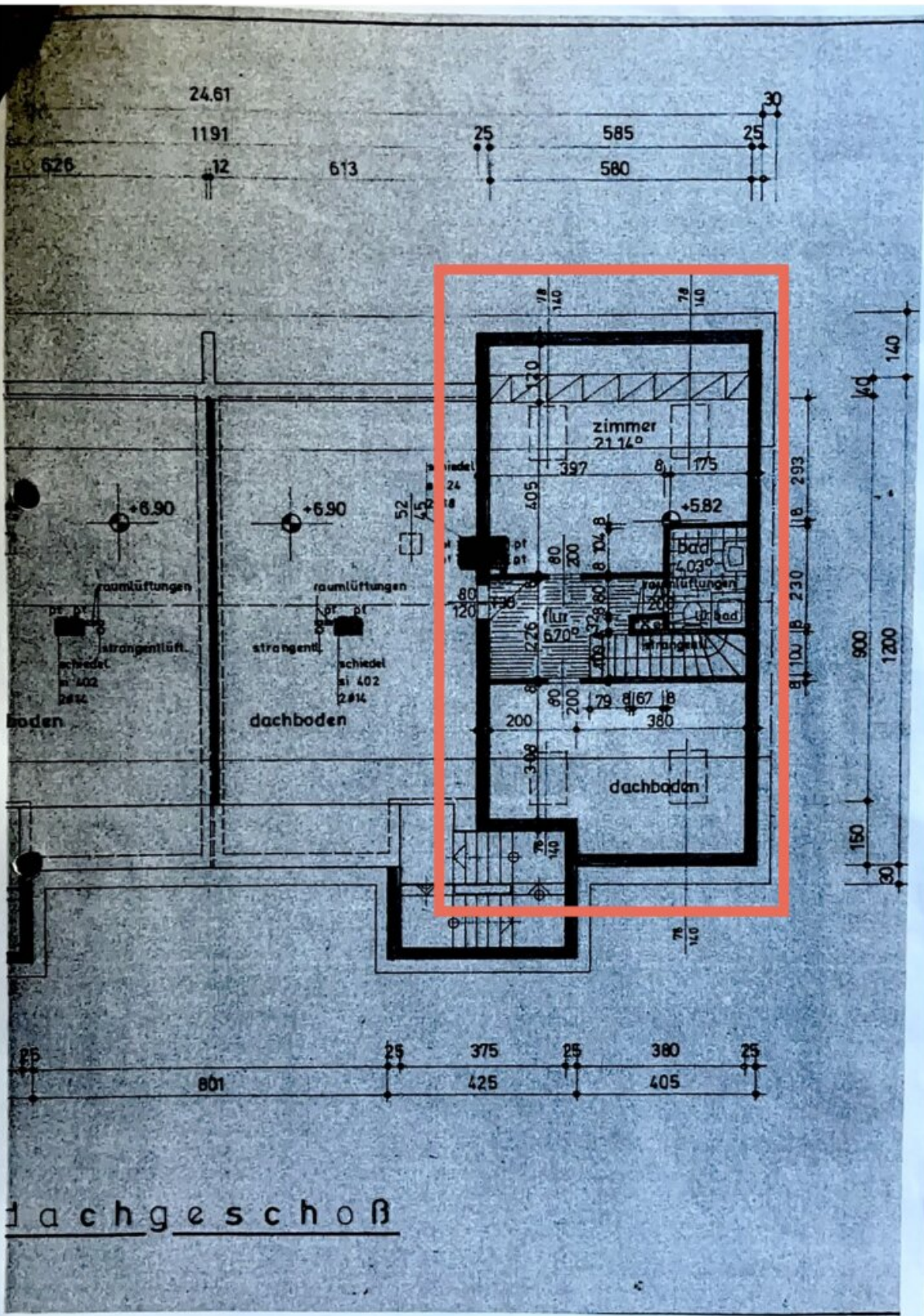












dachgeschoss

## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien** bietet nachfolgende Dachgeschoß-Wohnung ab sofort zum **KAUF** an:

**Lichtdurchflutete, großzügige Maisonette Wohnung in Bad Vöslau mit ca. 111 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren und ca. 5 m<sup>2</sup> Balkon; inklusive Stellplatz**

### ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 1988 gebauten und gepflegten Wohnhaus im **1. und 2. Stock** im schönen und beliebten Bad Vöslau. Sie hat im Wohnungsinneren rd. **111 m<sup>2</sup>** zuzüglich eines gemütlichen Balkons und einem ausgebauten Dachboden/Spitzboden mit rund 25 m<sup>2</sup>.

### FACTBOX

- geräumiges Wohnzimmer mit Kamin
- separate Küche mit Essbereich
- südseitiger Balkon
- separates WC
- 2 Schlafzimmer im Obergeschoß
- Badezimmer mit WC im Obergeschoß
- zusätzlicher Dachboden mit 25 m<sup>2</sup>
- Stellplatz



- großes Kellerabteil mit 11 m<sup>2</sup>

## UNTERE EBENE

Das **Vorzimmer** bietet Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. In der Nähe des Eingangs, befindet sich ein praktisches **separates WC** mit Handwaschbecken.

Das Herzstück bildet das lichtdurchflutete **Wohnzimmer mit Kamin**, das viel Platz für Wohnen und Entspannen bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen **Südbalkon**, der zum gemütlichen Verweilen im Freien einlädt.

Die **separate Küche** ist praktisch angelegt und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich oder Frühstückstisch.

## OBERE EBENE

Über die Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie in das obere Geschoss der Wohnung.

Hier erwarten Sie zwei großzügige **Schlafzimmer** mit ca. 21 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup>, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das **Badezimmer** verfügt über eine **Badewanne**, ein **WC** sowie eine zusätzliche **elektrische Fußbodenheizung**, die für angenehmen Komfort sorgt.

Vom Gang aus gelangen Sie außerdem in den ausgebauten **Dachboden/Spitzboden**, der mit rund 25 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutz- und Stauraumfläche bietet.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gastherme**.

**Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich aktuell auf rd. € 276,-- und inkludiert Betriebskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.**

## ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über ein zur Wohnung gehörendes, ca. 11 m<sup>2</sup> großes **Kellerabteil** sowie einen eigenen **Stellplatz**.

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage in der **Franz-Prendinger-Straße** in **Bad Vöslau**, das für seine hohe Lebensqualität, die umliegenden Weinberge und seinen charmanten Kurort-Charakter bekannt ist.

Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Cafés und Gastronomiebetriebe befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils bequem fußläufig erreichbar.

Auch die öffentliche Anbindung überzeugt: Der schnell erreichbare Bahnhof **Bad Vöslau** bietet Anschluss an die **S-Bahn-Linien S1, S2, S3 und S4** sowie Regionalzüge Richtung **Wien, Baden, Mödling** und **Wiener Neustadt**.

Über die nahegelegene **A2 Südbahn** gelangen Sie außerdem rasch Richtung Wien oder Wiener Neustadt.

Naturliebhaber profitieren von zahlreichen Spazier- und Radwegen, den umliegenden Weinbergen sowie dem bekannten **Thermalbad Bad Vöslau**, das einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

### INTERESSIERT?

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art**

**unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <700m

Apotheke <750m

Klinik <5.150m

Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**



Kindergarten <100m  
Schule <550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.325m

### **Sonstige**

Bank <650m  
Geldautomat <650m  
Post <625m  
Polizei <725m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Bahnhof <1.375m  
Straßenbahn <5.325m  
Autobahnanschluss <675m  
Flughafen <3.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap