

Dachgeschoßwohnung mit Fernblick in historischer Villa – Erstbezug nach hochwertiger Renovierung



Objektnummer: 6566/2590

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1995
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	998,80 €
Kaltmiete (netto)	790,00 €
Kaltmiete	908,00 €
Betriebskosten:	118,00 €
USt.:	90,80 €
Provisionsangabe:	

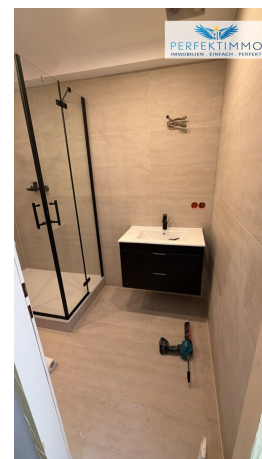
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



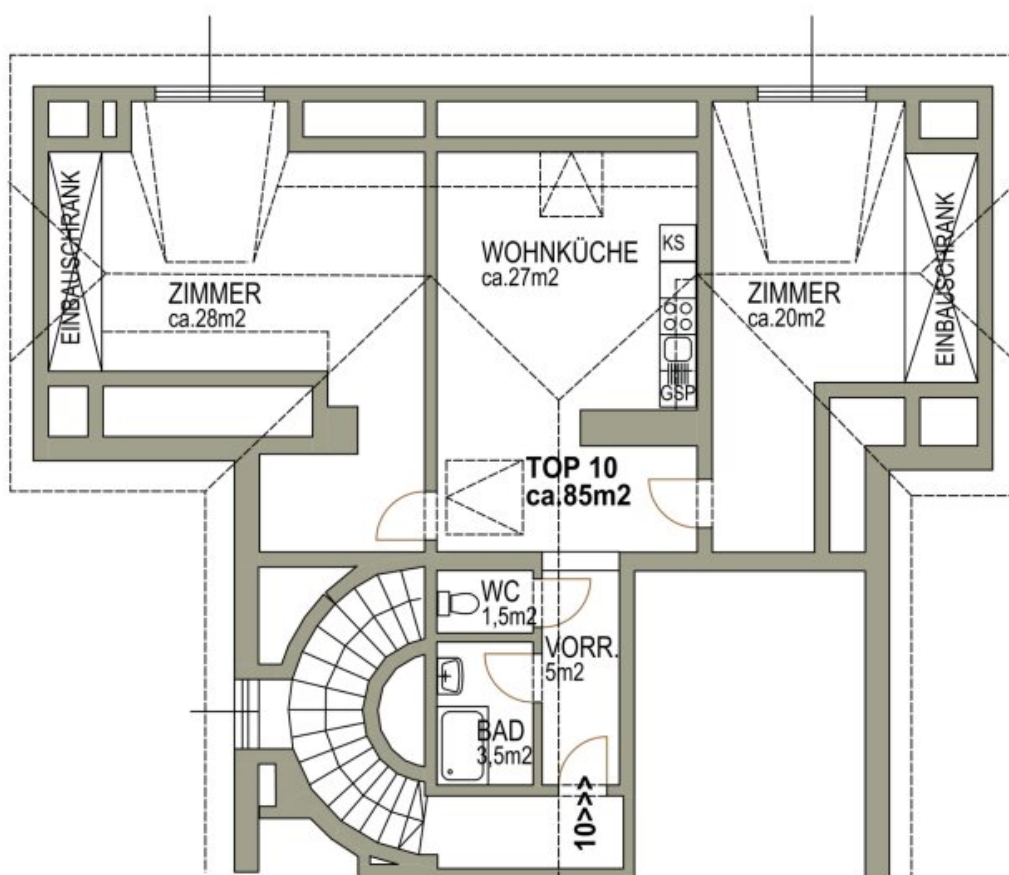
Björn Bannert

PERFEKT IMMO GmbH
Kreuzgasse 9/3









GRUNDRISS DG-TOP 10 in 2540 Bad Vöslau, Kreuzgasse 9

Objektbeschreibung

Wohnen über dem Thermalbad Bad Vöslau

Objektbeschreibung

In einer der bekanntesten Villen des traditionsreichen Kurortes Bad Vöslau gelangt eine außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung nach hochwertiger Renovierung zur Neuvermietung.

Die historische Villa „Zur schönen Aussicht“ wurde um 1850 im Stil des Spätbiedermeier erbaut und zählt zu den markantesten Wohnhäusern der Stadt. Die Liegenschaft befindet sich in bester Zentrumslage und bietet gleichzeitig eine ruhige Wohnatmosphäre mit herrlichem Ausblick über Bad Vöslau und die umliegende Landschaft.

Direkt neben dem Grundstück befindet sich das renommierte Thermalbad Bad Vöslau mit seinen großzügigen Freibereichen, Naturbecken sowie dem ganzjährigen Sauna- und Wellnessangebot. Erholung und Freizeitvergnügen liegen damit praktisch vor der Haustüre.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (Dachgeschoß) des gepflegten Hauses mit insgesamt acht Wohneinheiten. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Raumaufteilung

Wohnnutzfläche ca. 85 m²

- Wohnküche mit neuer Einbauküche und Klimaanlage (ca. 27,0 m²)

- Schlafzimmer (ca. 28,5 m²)
 - inkl. angeschlossener Schrankraum (ca. 2,74 m²)

- Zimmer (ca. 20,0 m²)

- inkl. angeschlossener Schrankraum (ca. 2,74 m²)

- Badezimmer mit Walk-in-Dusche (ca. 3,5 m²)

- Separates WC (ca. 1,5 m²)

- Vorraum/Flur (ca. 5,0 m²)

Der großzügige Garten der Villa mit rund 500 m² steht den Bewohnern zur Mitbenützung zur Verfügung.

Ausstattung

- Erstbezug nach hochwertiger Renovierung

- Eichenparkett (Langdielen) in den Wohnräumen

- Großformatige Fliesen in Bad und WC

- Moderne Einbauküche mit:
 - Herd

 - Geschirrspüler

 - Kühlschrank

- Badezimmer mit komfortabler Walk-in-Dusche
- Klimaanlage in der Wohnküche
- Gas-Etagenheizung mittels Therme und Heizkörpern
- Warmwasseraufbereitung über Gastherme

Besonderheiten

- Historische Villa mit besonderem Charme
- Traumhafte Lage direkt beim Thermalbad Bad Vöslau
- Herrlicher Fernblick
- Ruhige Wohnatmosphäre mitten im Zentrum
- Gartenmitbenützung
- Großzügige Raumaufteilung mit zwei Schrankräumen

Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Dachgeschoßlage konstruktionsbedingt Dachschrägen vorhanden sind.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit vermietet. Bezugsfertig ab 01.7.2026

NICHTRAUCHERWOHNUNG!

Bitte um Beachtung: Die Renovierung der Wohnung wird in den nächsten Tage fertiggestellt, daher sind aufgrund der Arbeiten noch nicht alle Fotos möglich. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin um sich selbst ein Bild zu machen!

Information für Hundebesitzer: Der Eigentümer ist der Überzeugung, dass die Wohnung nicht für Hunde geeignet ist!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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