

**PROVISIONSFREI | Wohnen im Villenviertel | 3 Zimmer  
Wohnung mit Balkon (DG) inkl. zwei Tiefgaragenstellplätze  
| Hügelgasse | Fertigstellung Mitte 2025 (Gebäude B - Top  
14)**



**Objektnummer: 510**

**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 25,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	498.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hlawaty**

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH  
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B  
2482 Münchendorf

T +43 664 14 24 164



RINAREAL

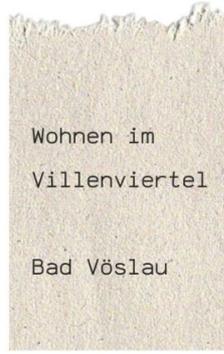


RINAREAL



RINAREAL



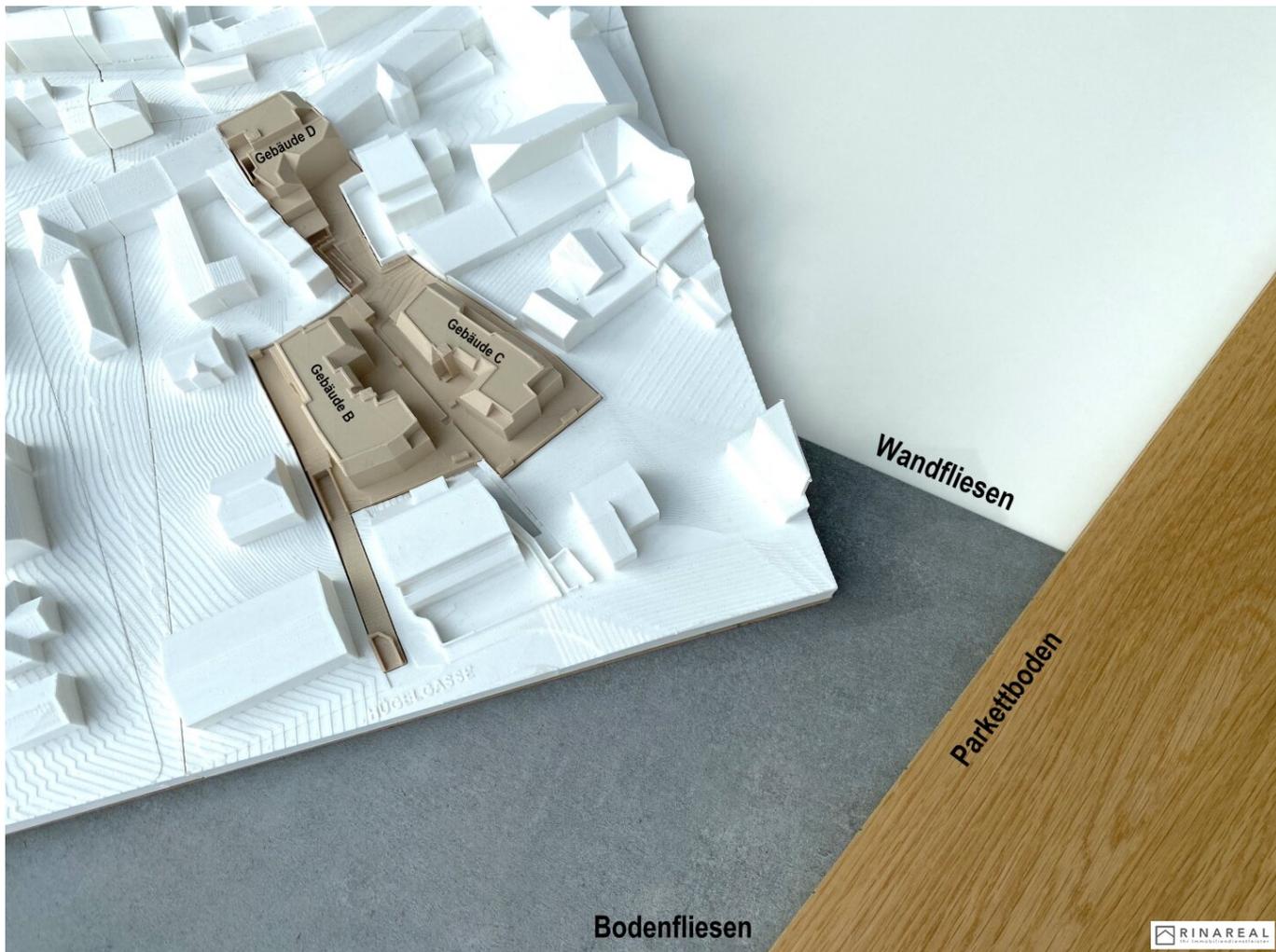


Wohnen im  
Villenviertel  
  
Bad Vöslau



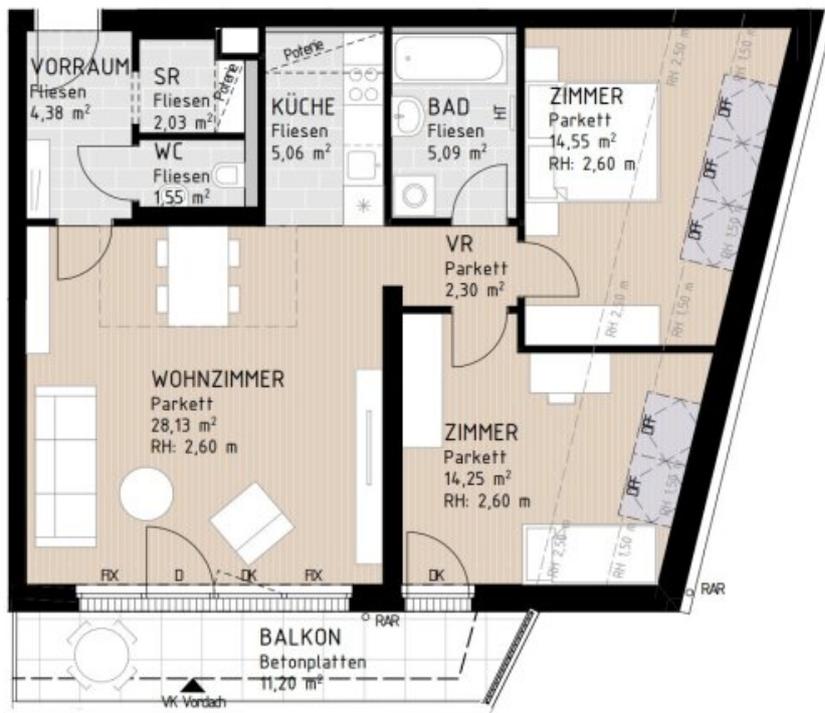
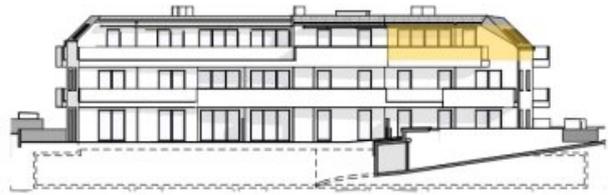
**- 3 ZIMMER | DG | BALKON -**





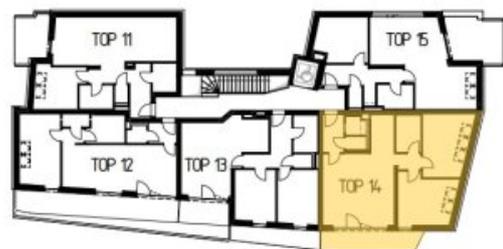
## TOP 14 DACHGESCHOSS

Gang	4,38 m <sup>2</sup>		
Bad	5,06 m <sup>2</sup>		
WC	1,55 m <sup>2</sup>		
SR	2,03 m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	77,31 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	28,13 m <sup>2</sup>	Nutzfläche RH<1,5m	2,13 m <sup>2</sup>
Küche	5,06 m <sup>2</sup>	Raumhöhe ca.	2,60 m
VR	2,30 m <sup>2</sup>		
Zimmer	14,55 m <sup>2</sup>	Parteienkeller	6,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,25 m <sup>2</sup>	Balkon	11,20 m <sup>2</sup>

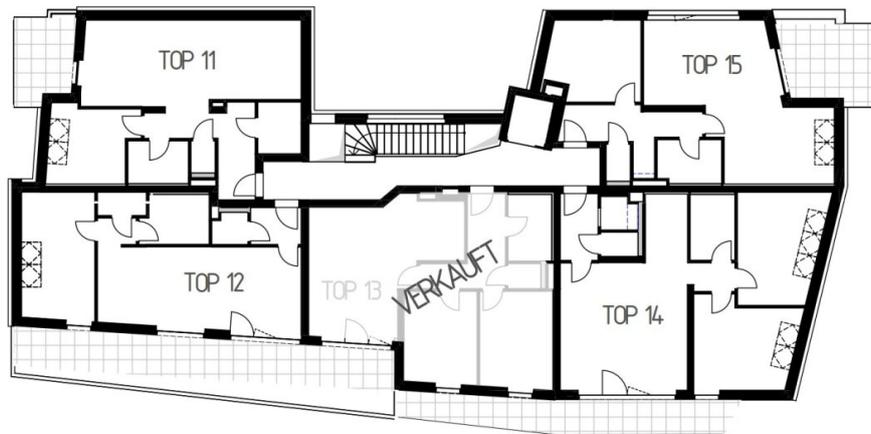


## LEGENDE

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehklappflügel
RSK	Regensinkkasten	D	Drehflügel
RH	Raumhöhe ca.	DK	Terrassentür
VK	Vorderkante	DK	Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
PK	Parteienkeller	DK	Platzbedarf Esstisch
DF	Dachflächenfenster		



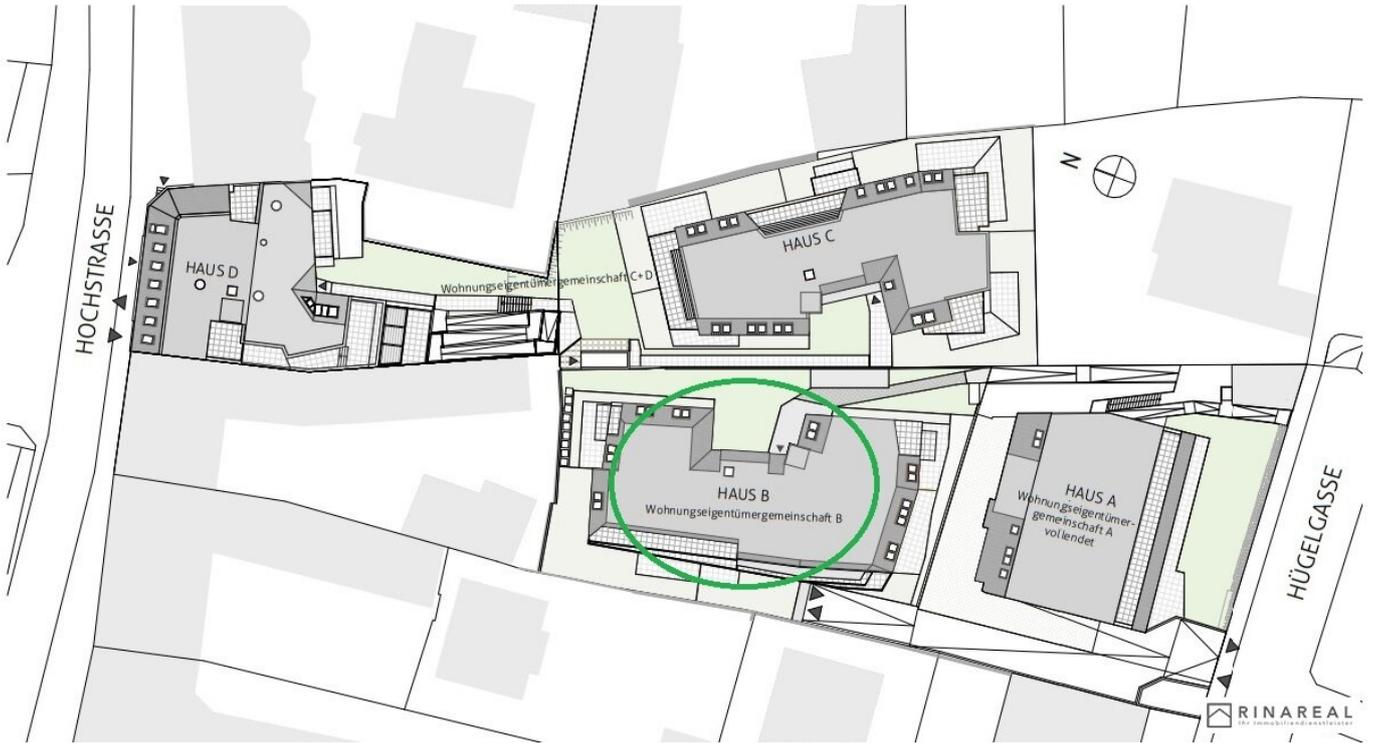
VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOLGT SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFFREIS NICHT INKLUDIERT. DIE WOHNUNGSGRÖßEN SIND CIRCA - ANGABEN UND KÖNNEN SICH DURCH DIE DETAILPLANUNG ÄNDERN.



### Übersicht DG - Gebäude B



VORBEHALTLICH ARCHITEKTONISCH UND TECHNISCH NOTWENDIGER ÄNDERUNGEN. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGT LAUT BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG. DIE DARSTELLUNG DER SANITÄRGEGENSTÄNDE ERFOHGT SYMBOLHAFT. DIE DARGESTELLTE MÖBLIERUNG IST NUR VORSCHLAG UND IST IM KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT. DIE WOHNUNGSGRÖßEN SIND CIRCA - ANGABEN UND KÖNNEN SICH DURCH DIE DETAILPLANUNG ÄNDERN.



## Objektbeschreibung

**Im Herzen von Bad Vöslau entsteht ein Wohnhaus in wunderschöner Lage - im Villenviertel!**

Die top-modernen Eigentumswohnungen zeichnen sich besonders durch erstklassige Architektur sowie modernste technische Standards aus.

Es stehen Ihnen ca. 79,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 11 m<sup>2</sup> Balkon zur Verfügung.

Zur Raumaufteilung:

- Vorraum mit angrenzendem Schrankraum
  
- Wohnesszimmer mit Ausgang auf den Balkon (Ausrichtung W)
  
- Küche
  
- 2 Schlafzimmer
  - eines davon verfügt über einen Ausgang auf den Balkon
  
- Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
  
- separates WC mit Handwaschbecken

**Im Kaufpreis inbegriffen sind zwei Tiefgaragenstellplätze für Ihre PKWs.**

Weitere Annehmlichkeiten: schlüsselfertige Ausführung, barrierefrei (Personenlift),

zugeordnetes Kellerabteil, Outdoor-Kinderspielfläche, großzügiger Kinderwagenraum im Gebäude, Fahrradabstellplatz; HWB ca. 30 kWh/m<sup>2</sup>a.

**Baubeginn: Mitte 2023**

**Fertigstellung: Q1/2025 | Außenanlagen spätestens Ende 2025**

*Zusatzwünsche können entsprechend dem Baufortschritt direkt mit dem Bauträger besprochen werden. Anlegerpreise auf Anfrage.*

In dieser Wohnhausanlage stehen noch weitere Eigentumswohnungen zum Verkauf!

**Gebäude B:**

- [Top 1 - 3 Zi. | 66,38 m<sup>2</sup> | Garten & Terrasse | EG](#)
- [Top 5 - 3 Zi. | 61,65 m<sup>2</sup> | Garten & Terrasse | EG](#)
- [Top 6 - 3 Zi. | 66,00 m<sup>2</sup> | Balkon | 1.OG](#)
- [Top 11 - 2 Zi. | 62,71 m<sup>2</sup> WFL zzgl. Terrasse | DG](#)
- [Top 14 - 3 Zi. | 79,44 m<sup>2</sup> | Balkon | DG](#)

**Gebäude C:**

- [Top 6 - 4 Zi. | 77,51 m<sup>2</sup> | Balkon | 1.OG](#)
- [Top 9 - 3 Zi. | 66,05 m<sup>2</sup> | Balkon | 1.OG](#)
- [Top 10 - 3 Zi. | 59,28 m<sup>2</sup> | Balkon | 1.OG](#)
- [Top 11 - 2 Zi. | 75,40 m<sup>2</sup> | Terrasse | DG](#)

**Gebäude D:**

- [Top Lokal - 2 Zi. | 52,53 m<sup>2</sup> / Eingang Hochstraße](#)

- [Top 2 – 3 Zi. | 81,78 m² | Balkon | 1.OG](#)
- [Top 4 – 3 Zi. | 86,39 m² | Terrasse | 1.OG](#)
- [Top 5 – 3 Zi. | 90,22 m² | Terrasse | 1.OG + DG](#)
- [Top 6 – 4 Zi. | 116,60 m² | Balkon & Terrasse | DG](#)
- [Top 7 – 3 Zi. | 94,47 m² | Terrasse | DG](#)

**Für nähere Informationen, sowie für Ihren persönlichen Besprechungstermin erreichen Sie mich am besten unter: +43 664 14 24 164 oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA**

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 <5.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap