

**PROVISIONSFREI | 3 Zimmer Wohnung mit traumhafter  
Terrasse + eigenem kl. Innenhof (1.OG) inkl. zwei  
Tiefgaragenstellplätze | Hochstraße - Ruhelage |  
Fertigstellung Mitte 2025 (Gebäude D - Top 4)**



**Objektnummer: 559**

**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>Wohnfläche:</b>	86,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	521.548,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

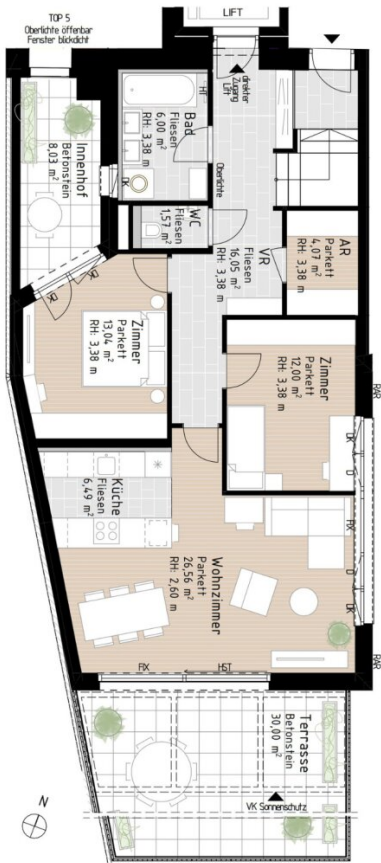


### Katharina Hlawaty

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

T +43 664 14 24 164

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

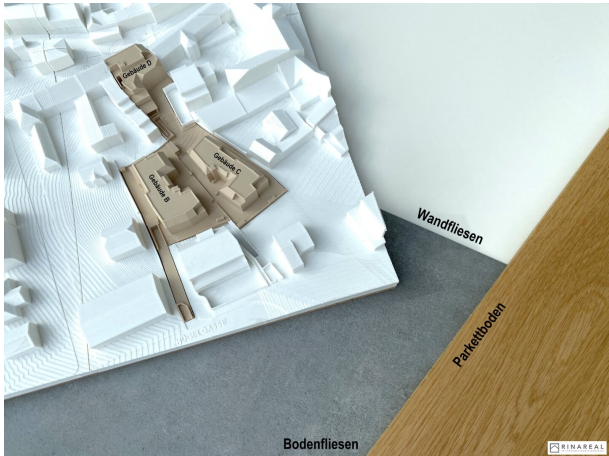
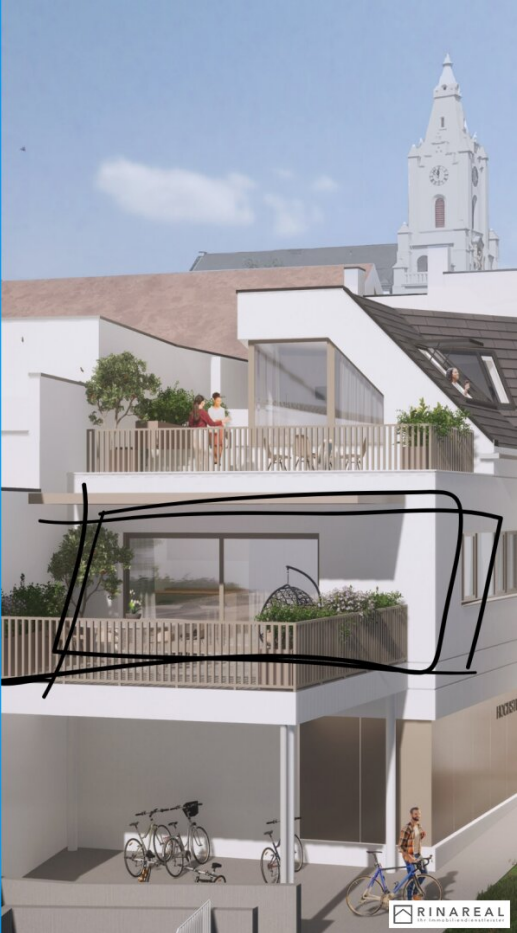


**WOHNEN**  
*im*  
**VILLENVIERTEL**

BAD VOŠLAU  
 HOCHSTRASSE

**3 ZIMMER**  
*30 qm Terrasse & eigener Innenhof*

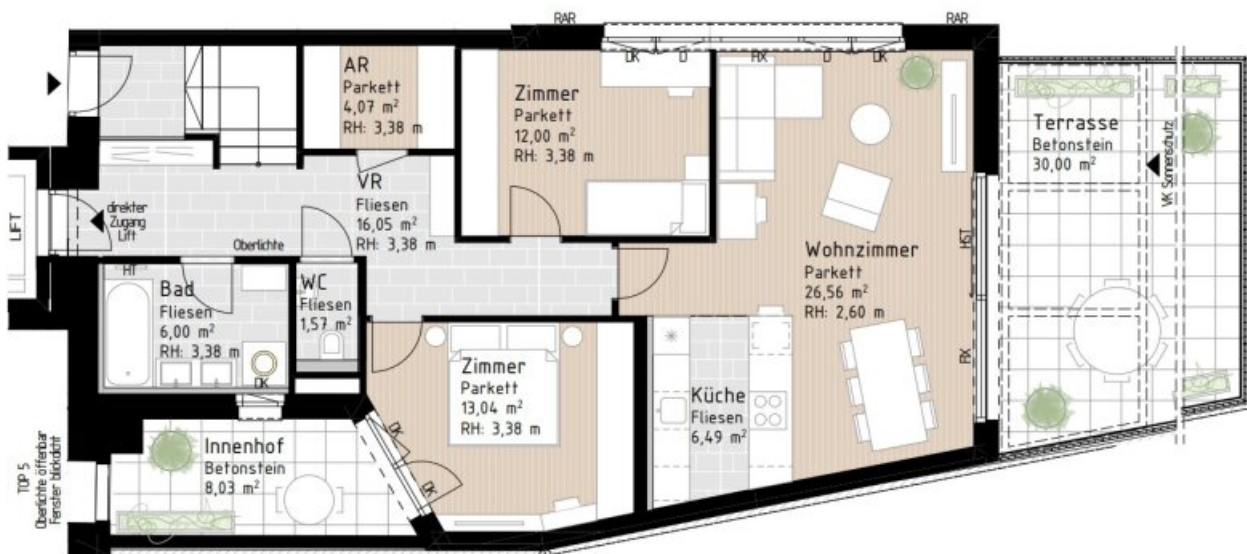
**DIREKTER LIFTZUGANG**





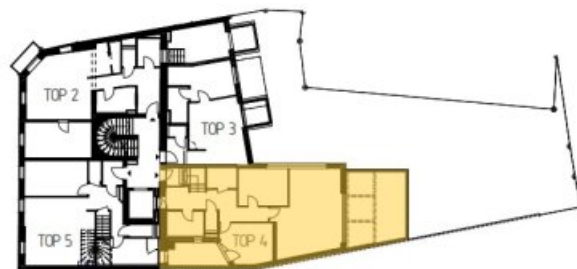
TOP 04  
1. OBERGESCHOSS

VR	16,05 m <sup>2</sup>		
Bad	6,00 m <sup>2</sup>		
WC	1,57 m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	85,78 m <sup>2</sup>
AR	4,07 m <sup>2</sup>	Raumhöhe ca.	lt. Grundriss
Wohnzimmer	26,56 m <sup>2</sup>		
Küche	6,49 m <sup>2</sup>	Parteienkeller	3,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,00 m <sup>2</sup>	Terrasse	30,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,04 m <sup>2</sup>	Innenhof	8,03 m <sup>2</sup>

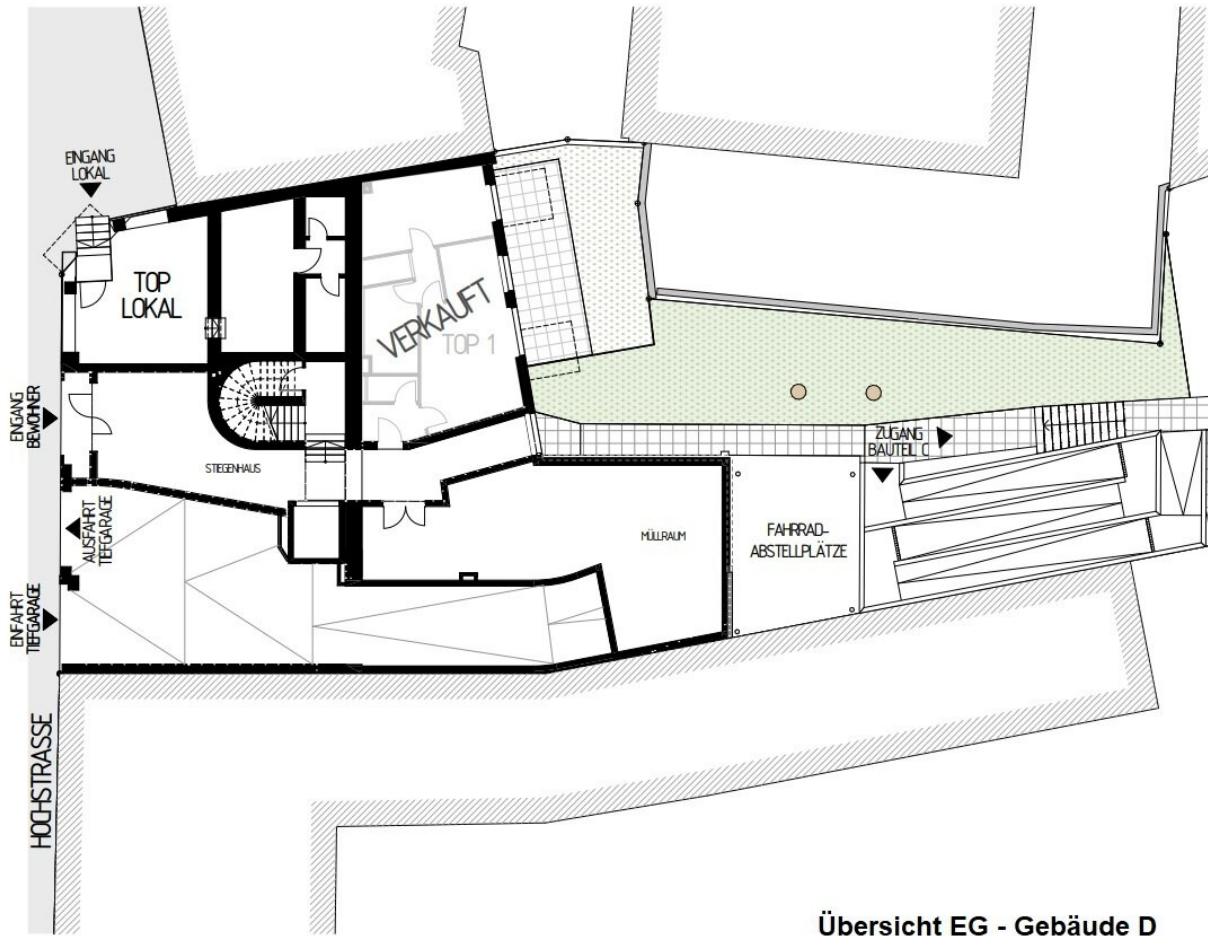


LEGENDE

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehkippflügel
RSK	Regensinkkasten	D	Drehflügel
RH	Raumhöhe ca.	HST	Hebeschiebetür
VK	Vorderkante		Terrassentür
PK	Parteienkeller		Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
DFF	Dachflächenfenster		Dachflächenfenster/
FDF	Flachdachfenster		Flachdachfenster



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 KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT. DIE WOHNUNGSGRÖßEN SIND CIRCA - ANGABEN UND KÖNNEN SICH DURCH DIE DETAILPLANUNG ÄNDERN.



Übersicht EG - Gebäude D



NORD  
Hochstraße



SÜD  
Gartenseite



**Gebäude D**

 **RINAREAL**  
Ihr Immobiliendienstleister



## 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. 86,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine traumhafte Terrasse mit ca. 30 m<sup>2</sup> sowie ein eigener Innenhof mit ca. 8 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Zur Raumaufteilung:

- Vorraum (2 Stufen um auf die Wohnebene zu gelangen)
- Barrierefreier Ausstieg vom Lift - direkt in die eigene Wohnung
- offene Wohnküche mit Ausgang auf die Terrasse (Ausrichtung S/O)
- 2 Schlafzimmer
  - *wovon ein Zimmer direkten Ausgang in den eigenen Innenhof hat*
- Tageslicht Badezimmer mit Duschwanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- Geräumiger Abstellraum

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

Weitere Annehmlichkeiten: Raumhöhen von bis zu ca. 3,66 m schlüsselfertige Ausführung, barrierefrei (Personenlift), zugeordnetes Kellerabteil, Outdoor-Kinderspielfläche, großzügiger Kinderwagenraum im Gebäude, Fahrradabstellplatz; HWB ca. 30 kWh/m<sup>2</sup>a.

**Baubeginn: Q2/2023**

**Fertigstellung: Mitte 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 m<sup>2</sup> | Balkon | 1.OG](#)
- [Top 4 – 3 Zi. | 86,39 m<sup>2</sup> | Terrasse | 1.OG](#)
- [Top 5 – 3 Zi. | 90,22 m<sup>2</sup> | Terrasse | 1.OG + DG](#)
- [Top 6 – 4 Zi. | 116,60 m<sup>2</sup> | Balkon & Terrasse | DG](#)
- [Top 7 – 3 Zi. | 94,47 m<sup>2</sup> | 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 <5.000m

##### **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 <1.000m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap