

**Eigentumswohnung mit Gemeinschaftsgarten und  
Stellplatz zentral in Bad Vöslau**



**Objektnummer: 5324/1108**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 109,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 3,26
<b>Kaufpreis:</b>	221.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	243,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Immobilien  
Wassergasse 20/2  
2500 Baden

T +43 664 137 97 00









  
HABERKORN  
IMMOBILIEN

HaberKorn Immobilien  
**Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!**

[www.haberKorn-immobilien.at](http://www.haberKorn-immobilien.at)

A promotional graphic for HaberKorn Immobilien. The top part shows a modern living room with a grey sofa, a coffee table, and a fireplace. The bottom part is a dark blue banner with the company logo, name, slogan, website, and social media icons.

















# HABERKORN IMMOBILIEN

## Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

**Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?  
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!**

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

**2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00  
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at**



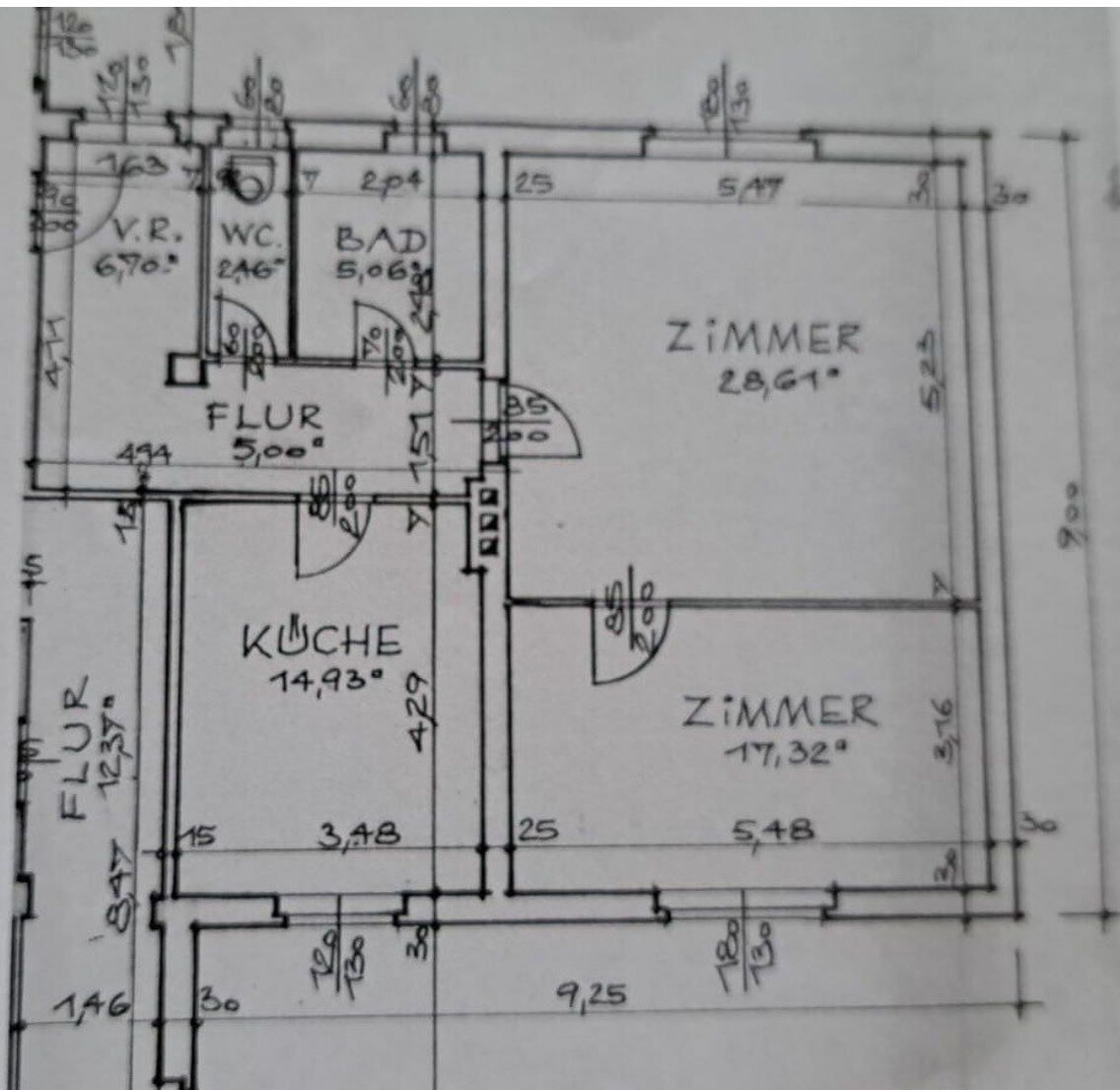




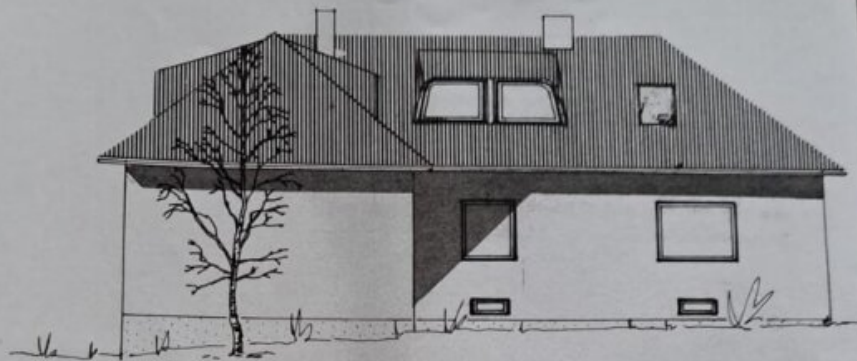




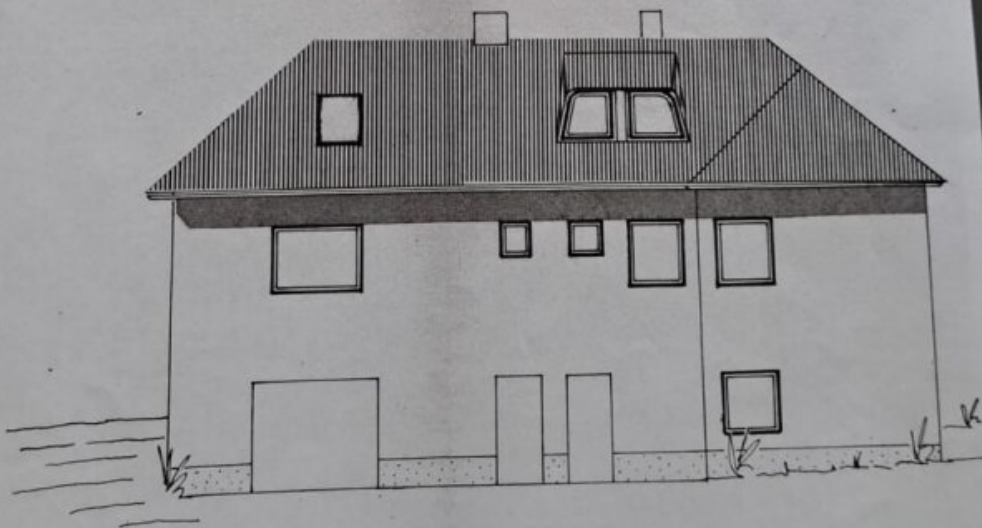








SÜDSEITE



OSTSEITE



## Objektbeschreibung

Die **Highlights** zur **Wohnung**:

**HERRLICHER GEMEINSCHAFTSGARTEN + große KÜCHE + STELLPLATZ vor dem Haus + zentrumsnahe LAGE**

Schon beim Betreten der Liegenschaft hier inmitten von Bad Vöslau und dem wunderbaren Klima in der herrlichen Thermenregion gelangen Sie direkt in den großzügigen **Gemeinschaftsgarten** des **Mehrfamilienhauses**. Genießen Sie hier Ihre **Ruhe** in dem schönen **Garten**, die **Grillstelle** zum Essen mit Familie oder Freunden, die **Hochbeete** oder die **Spielgeräte**, die schon auf die Kinder warten.

Die Wohnung hat eine **gute Größe** von etwa 80 m<sup>2</sup> und liegt im 1. Stock des Hauses. Der **Vorraum** sowie der **breite Flur** bieten viel Platz um Gäste zu empfangen, für **Garderobe** oder **Schuhschränke**. Von hier aus gelangen Sie zentral rechter Hand in das Esszimmer mit der **Küche**. Dieser Raum ist mit einer **Einbauküche** mit allen Geräten ausgestattet und ausreichend groß, um ihn mit einem ausgedehnten **Esstisch** mit **vielen Sitzmöglichkeiten** einzurichten. Für die **Gestaltung** dürfen Sie Ihren **Ideen und Wünschen** freien Lauf lassen! Der **Blick** aus dem Fenster hier richtet sich in den **Garten** in Richtung **Süden** und ist somit auch **freundlich hell und einladend**.

Vom Flur aus links kommen Sie zuerst in die **getrennte Toilette mit Fenster** für die Belüftung. Mit der Türe rechts davon gelangen Sie ins **Badezimmer**. Dieses ist ebenfalls mit einem **Fenster** sehr gut zu belüften und mit einem **Waschbecken, Badewanne** und **einem Waschmaschinenanschluss** eingerichtet. Ausgestattet sind die Nassräume mit **Fliesen**.

Weiter geht es nun in das **geräumige Wohnzimmer**. Die Fenster sind doppelverglaste **Kunststofffenster** und lassen durch die Größe auch hier sehr viel **Licht** in die Räumlichkeiten. Durch das Wohnzimmer kommen Sie in das **Schlafzimmer mit Blick in den Garten ins wunderbare Grün**. Einrichtungstechnisch haben ein **großes Doppelbett**, ein üppiger **Kleiderschrank** und weiteres Mobiliar gut Platz.

**Tipp:** für dieses Zimmer und den Raum in dem aktuell die Einbauküche untergebracht sind könnten Sie auch einen **extra Balkon** errichten lassen. So würden Sie noch eine **zusätzliche Außenfläche** in Richtung Süden schaffen.

Geheizt wird mit einer **Gasetagenheizung** mittels **Heizkörper**, ein **Abstellraum** im Erdgeschoss des Hauses steht als Lagerraum für Ihre Utensilien zur Verfügung.

Ihren PKW dürfen Sie besonders bequem direkt an der Liegenschaft auf Ihrem zugeordneten **Stellplatz** parken.



Die **zentrale Lage** besticht: Sie finden sämtliche Nahversorger, Tankstellen, Supermärkte, Banken, Apotheken, Restaurants, Heurigenlokale, Cafés, Eissalons und Konditoreien sowie **Schulen, Kindergärten und kulturelle Einrichtungen** fußläufig in der näheren Umgebung. Das beliebte und historische **Thermalbad** und der wunderbare **Schloßpark** oder ein neues Lokal auf dem höher gelegenen **Harzberg** warten darauf von Ihnen besucht zu werden.

Der **Bahnhof Bad Vöslau** ist genauso zu Fuß oder mit dem Fahrrad sehr gut zu erreichen. In etwa einer halben Stunde erreichen Sie auf der Südstrecke beispielsweise die **Bundeshauptstadt Wien**. Mit der **Autobahnauffahrt** Bad Vöslau oder Kottlingbrunn sind Sie mit Ihrem Fahrzeug auch sehr rasch in alle Himmelsrichtungen gut angebunden und unterwegs.

### **Die Lage:**

**Bad Vöslau** – die schöne und beliebte **Kur- und Kulturstadt**, liegt rund 35 km südlich von Wien und nur etwa 5 km entfernt von Baden bei Wien.

Auf einer Fläche von ungefähr 38,75 km<sup>2</sup> leben hier etwa 12.400 EinwohnerInnen. Bad Vöslau zählt zum politischen Bezirk Baden, seit 1972 bilden die Ortsteile Bad Vöslau, Gainfarn und Grossau die Großgemeinde.

Tourismus-, Kur- und Kulturstadt – Bad Vöslau ist eine ausgesprochen vielseitige Stadt, die wirklich jedem etwas zu bieten hat:

Eine top ausgebaute Infrastruktur, die keine Wünsche offen lässt: Diverse Nahversorger, zahlreiche Fach- und praktische Ärzte, Apotheken, Banken oder Schulen sind leicht zu erreichen. Eine Vielzahl beliebter **Café's, Restaurants und Heurigenlokale** laden außerdem zum gemütlichen Verweilen und Freunde treffen ein.

Ebenso zeichnet Bad Vöslau eine optimale Verkehrsanbindung - sowohl nach Norden (Baden und Wien) als auch in südliche Richtung aus. So erreichen Sie beispielsweise über die A2 (oder die B 212) die Kurstadt Baden in nur etwa 10 Fahrminuten oder die SCS in weniger als 20 Minuten.

In die **Bundeshauptstadt** dauert es nur minimal länger. Auch in Richtung Süden, etwa für einen Ausflug zum Neusiedler See oder zum Schneeberg, sind Sie rasch vor Ort.

Selbstverständlich stehen ebenso öffentliche Verkehrsmittel wie die Wiener Lokalbahnen oder



die Linien der ÖBB (Bahnhof der Südbahn samt Park & Ride-Anlage), diverse Buslinien und das „City-Taxi“ zur Verfügung.

### Bad Vöslau als **Naherholungsgebiet am Rande des Wienerwaldes:**

Ein Besuch im Vöslauer **Thermalbad**, Spazieren in der Wanderarena, Wandern, Yoga, Radfahren, Laufen, Walken, Tennis, Wintersport, und, und, und .... Hier ist für jeden Geschmack etwas dabei – genauso wie in den beliebten Heurigenlokalen, Gasthäusern und Restaurants.

Kulturell Interessierten bietet die Stadt eine Vielzahl an Sehenswürdigkeiten und geschichtsträchtigen Orten: Etwa das Schloss Bad Vöslau, das Schloss Gainfarn und die Ruine Merkenstein, auch das Stadtmuseum ist einen Besuch wert. Auf dem parkähnlichen Vöslauer Friedhof findet man die Ruhestätten zahlreicher bekannter Persönlichkeiten aus Adel, Wissenschaft und Kultur. Der Schloßpark, nach dem Vorbild englischer Landschaftsgärtner gestaltet, bildet mit dem Schloss das Herzstück der Stadt. Hier sind es vor allem die barocken und zeitgenössischen Skulpturen, die den Charme des Parks ausmachen.

Des Weiteren finden das ganze Jahr über verschiedenste kulturelle Veranstaltungen statt: Der Wochenmarkt vor dem Rathaus und dem Schloßpark, Gartensommer, Stadtfest, Weinherbst oder der Märchenhafte Advent, um nur einige zu nennen.

## **Sonstiges**

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

## **Rechtliche Info**

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).



Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Straßenbahn <5.500m

Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap