

## **Clever investieren – Ihre attraktive 2 Zimmer-Anlegerwohnung wartet KÄUFER provisionsfrei**



IMG\_E7851

**Objektnummer: 141/81565**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Wohnfläche:</b>	62,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<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>	386.856,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ulrike Rösch

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689

H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## WOHNUNGSPLÄNE

### TOP 11 DACHGESCHOSS

VR	4,00 m <sup>2</sup>	Wohnnutzfläche	53,45 m <sup>2</sup>
AR	2,29 m <sup>2</sup>	Nutzfläche RH<1,5m	9,26 m <sup>2</sup>
WC	1,35 m <sup>2</sup>	Raumhöhe ca.	2,60 m
Bad	4,49 m <sup>2</sup>	Parteienkeller	2,30 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	19,67 m <sup>2</sup>	Terrasse	8,06 m <sup>2</sup>
Küche	11,01 m <sup>2</sup>		
Zimmer	10,64 m <sup>2</sup>		



### LEGENDE

HT	Handtuchtrockner	FIX	Fixverglasung
RAR	Regenabfallrohr	DK	Drehkippflügel
RSK	Regensinkkasten	D	Drehflügel
RH	Raumhöhe ca.	—	Terrassentür
VK	Vorderkante	—	Fenster Dreh-Kipp oder Dreh
PK	Parteienkeller	—	Dachflächenfenster
DFF	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 KAUFPREIS NICHT INKLUDIERT. DIE WOHNUNGSGRÖßEN SIND CIRCA-ANGABEN UND KÖNNEN SICH DURCH DIE DETAILPLANUNG ÄNDERN.



## Objektbeschreibung

**Gerne können wir Ihnen auf Anfrage weitere Informationen zu den anderen verfügbaren Tops übersenden!**

Dieses Neubauprojekt umfasst insgesamt vier Häuser, die jeweils zwischen 7 und 15 Eigentumswohnungen bieten.

Jede Wohnung verfügt über großzügige Freiflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone und erstreckt sich von der Hügulgasse bis zur Hochstraße. Insgesamt werden 48 hochwertige Eigentumswohnungen errichtet, von denen nur noch 14 verfügbar sind!

Nicht nur die tolle Lage, sondern auch die Wohnungen überzeugen mit ihrer modernen Architektur sowie hochwertigen Ausstattung. Beheizt wird mit Fernwärme, die durch eine Fußbodenheizung eine angenehme Raumtemperatur schafft. Weiters sorgen großflächige Fenster für lichtdurchflutete Räume und teils herrliche Weit- und Ausblicke.

Haus A ist bereits erfolgreich abgeschlossen

Das Haus B gliedert sich wie folgt:

- Erdgeschoss: 5 Eigentumswohnungen
- 1. Obergeschoss: 5 Eigentumswohnungen
- Dachgeschoss: 5 Eigentumswohnungen
- Kellergeschoss: 23 Garagenstellplätze, Parteienkeller, Müllraum, KIWA

- Haus C teilt sich wie folgt aus:

- Erdgeschoss: 5 Eigentumswohnungen
- 1. Obergeschoss: 5 Eigentumswohnungen
- Dachgeschoss: 4 Eigentumswohnungen
- Kellergeschoss: 34 Garagenstellplätze, Parteienkeller, Müllraum, KIWA

- Das Haus D gliedert sich wie folgt:

- Erdgeschoss: 1 Geschäftslokal, 1 Eigentumswohnung, Fahrradabstellplätze, Müllraum
- 1. Obergeschoss: 4 Eigentumswohnungen
- Dachgeschoss: 3 Eigentumswohnungen
- Kellergeschoss: Parteienkeller, KIWA

Der Baubeginn ist im zweiten Quartal 2023 erfolgt.

Die Fertigstellung ist im Frühjahr/Sommer 2025 geplant, während die Außenanlagen spätestens Ende 2025 abgeschlossen sein werden.

Highlights des Projekts:

- großzügige Freiflächen

- barrierefreier Lift
- Niedriger Energiebedarf durch Fernwärme - Fußbodenheizung
- Tiefgarage
- ausreichend Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze
- schlüsselfertige Übergabe

Spezifischer Heizwärmebedarf (Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten):

Baukörper B: HWB Ref.SK 25,9 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,76

Baukörper C: HWB Ref.SK 30,9 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,73

Baukörper D: HWB Ref.SK 32,8 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,70

Lage und Infrastruktur: Diese exklusiven und modernen Eigentumswohnungen liegen zentral in Bad Vöslau und bieten eine ideale Lage – das Thermalbad sowie das Rathaus sind nur wenige Gehminuten entfernt, und auch der Bahnhof ist in rund fünf Minuten mit dem Auto erreichbar.

Kindergärten und Volksschulen sind bequem zu Fuß zugänglich, und für weiterführende Schulbildung stehen in der Nähe, etwa in Baden, Mittelschulen und berufsbildende höhere Schulen zur Verfügung. Die Stadt Bad Vöslau bietet außerdem eine Volkshochschule und eine öffentliche Bibliothek, die vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten eröffnet. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte und gastronomische Betriebe, und die ärztliche Versorgung ist durch diverse Praxen und Apotheken gesichert. Das nahegelegene Thermalbad und der Kurpark laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten im Grünen ein, während örtliche Sportvereine zahlreiche Freizeitoptionen bieten. Die A2 Südbahn ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.