

## **Ideal aufgeteilte 2 Zimmerwohnung mit großem Balkon im Erstbezug**



Außenansichten

**Objektnummer: 5660/6435**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	50,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	257.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



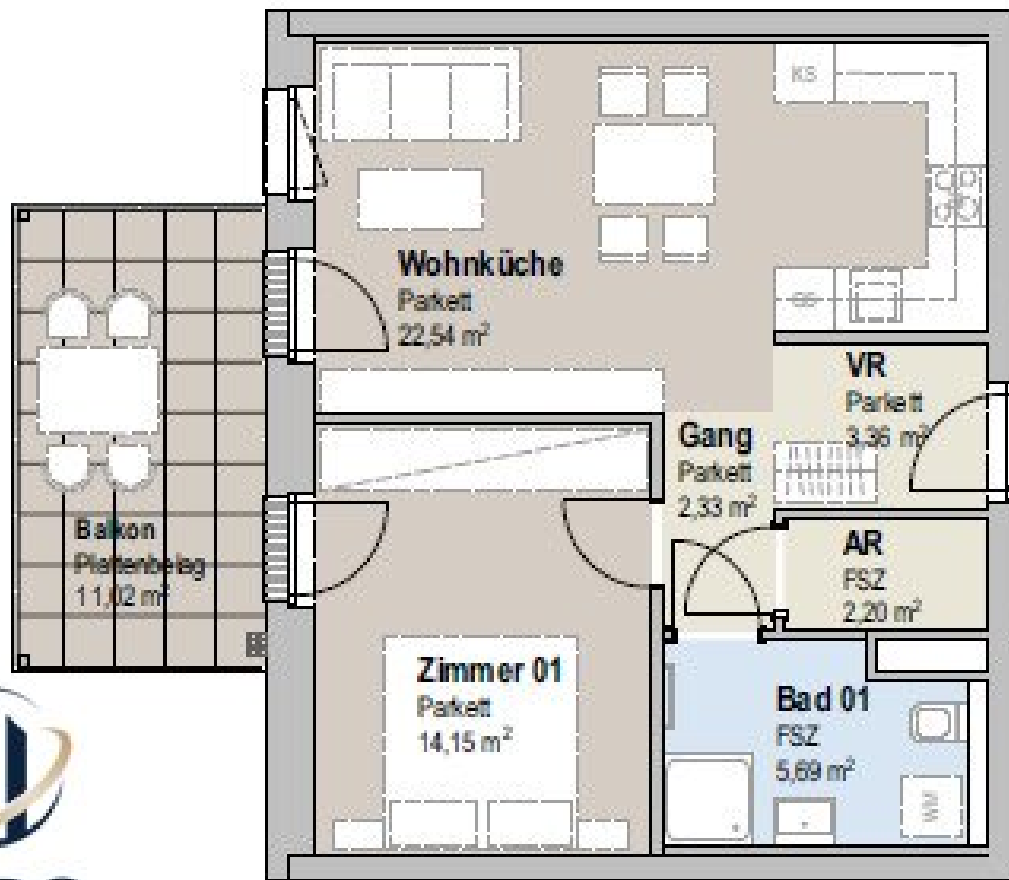
### Beatrix Fötsch

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien









**BERO**  
IMMOBILIEN

# Stiege 1, Top 10

## 2-Zimmer-Wohnung

## 1.OBERGESCHOSS

AR	2,20 m <sup>2</sup>
Bad 01	5,69 m <sup>2</sup>
Gang	2,33 m <sup>2</sup>
VR	3,36 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,54 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	14,15 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche Gesamt</b>	<b><u>50,27 m<sup>2</sup></u></b>

Kellerabteil	5,71 m <sup>2</sup>
Balkon	11,02 m <sup>2</sup>



Baumhöhe

ca. 2,55 m

**BERO**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

**„Raus aus der Hektik, rein in die Ruhe und Erholung“**

Umgeben von viel Grün, und dennoch „mittendrin“. **Bad Vöslau** hat sehr viel zu bieten, so zum Beispiel ein breit gefächertes Freizeit- & Kulturangebot. In der nahen Umgebung befinden sich Bildungseinrichtungen, verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs und auch zahlreiche Möglichkeiten, die zur Entspannung oder aktiven Freizeitgestaltung einladen. Nur rund **neun Gehminuten** entfernt liegt der **Bahnhof Bad Vöslau**, von welchem aus man in ca. **20 Minuten per Bahn zum Bahnhof Wien Meidling** gelangt. Die künftigen Bewohner: innen dieses Projekts dürfen sich auf **durchdachte Grundrisse** sowie **diverse Freiflächen** freuen, die für ein lebenswertes Wohlfühl-Ambiente in den eigenen vier Wänden sorgen.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

### **Beschreibung des Wohnprojekts:**

Aufgeteilt auf zwei Baukörper mit einer gemeinsamen Tiefgarage unterkellert, entstehen 40 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Passend für Singles, Paare und/oder Familien. Jedes Top verfügt dabei über private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon. Zusätzlich gibt es ansprechend gestaltete Allgemeinflächen mit einem großzügigen Kinderspielbereich, zahlreiche Fahrradabstellplätze sowie einen Fahrradabstellraum. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind **moderne Energiestandards** wie eine **Photovoltaik-Anlage in Kombination mit Fernwärme** oder auch ein Energie-Management-System für E-Ladestationen für PKW vorgesehen.

### **Top 10- 2 Zimmer-Wohnung mit großem Balkon**

**Wohn-Nutzfläche ca. 50,72 m<sup>2</sup>+ ca. 11,02 m<sup>2</sup> Balkon**

### **PROVISIONSFREI**

Vom geräumigen und zentral begehbaren Vorraum aus gelangen Sie rechterhand in die helle Wohnküche mit separatem Essbereich ausgestattet und auf den großen Balkon. Linkerhand des Flurs befindet sich das großzügig geschnittene Schlafzimmer, das ebenso über einen direkten Zugang auf den Balkon verfügt. Weiters verfügt die Wohnung über ein Bad, das mit Dusche, WaMa Anschluss, WC und einem Waschtisch versehen ist. Ein b Abstellraum rundet dieses Angebot perfekt ab.



## **Fakten im Überblick:**

- 40 freifinanzierte Wohneinheiten
- 2-4 Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen zwischen rund 50 m<sup>2</sup> und 96 m<sup>2</sup>
- Alle Tops mit persönlicher Freifläche
- Tiefgarage
- Geplante Fertigstellung: Ende 2025

## **Ausstattung & Besonderheiten:**

- offene Wohn-Ess-Küchenbereiche mit direktem Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten
- 2,55 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- weiße Innentüren mit Holzzargen
- tlw. bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung
- funkbetriebener Außensonnenschutz
- Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen

- Fußbodenheizung
- einbruchhemmende Wohnungseingangstüren
- in den Nassräumen hochwertiges Feinsteinzeug am Boden, Fliesen an den Wänden
- moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- Acryl-Badewannen bzw. bodennahe Duschen
- umgeben von großzügigen, begrünten Freiflächen

#### **Weiterführende Informationen:**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mit verkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen. Anfragen werden nur mit Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Nachname, E-Mail, Mobilnummer) beantwortet.

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 <1.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap