

Diese "traumhafte 4 Zimmerwohnung mit riesigem Balkon" wartet auf neue Bewohner: innen"



Außenansichten

Objektnummer: 5660/7264

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	85,28 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	509.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

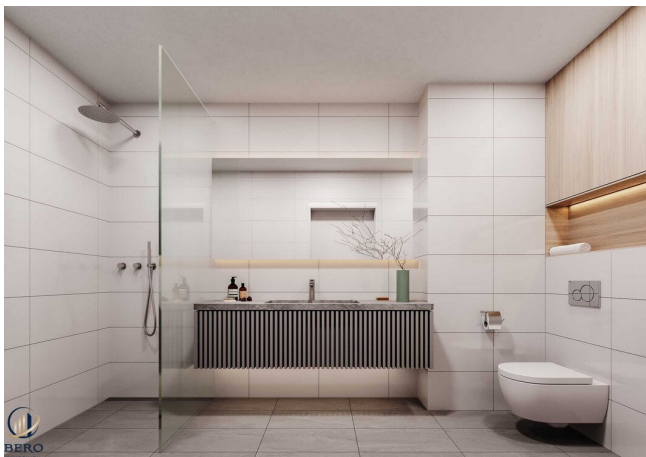


Beatrix Fötsch

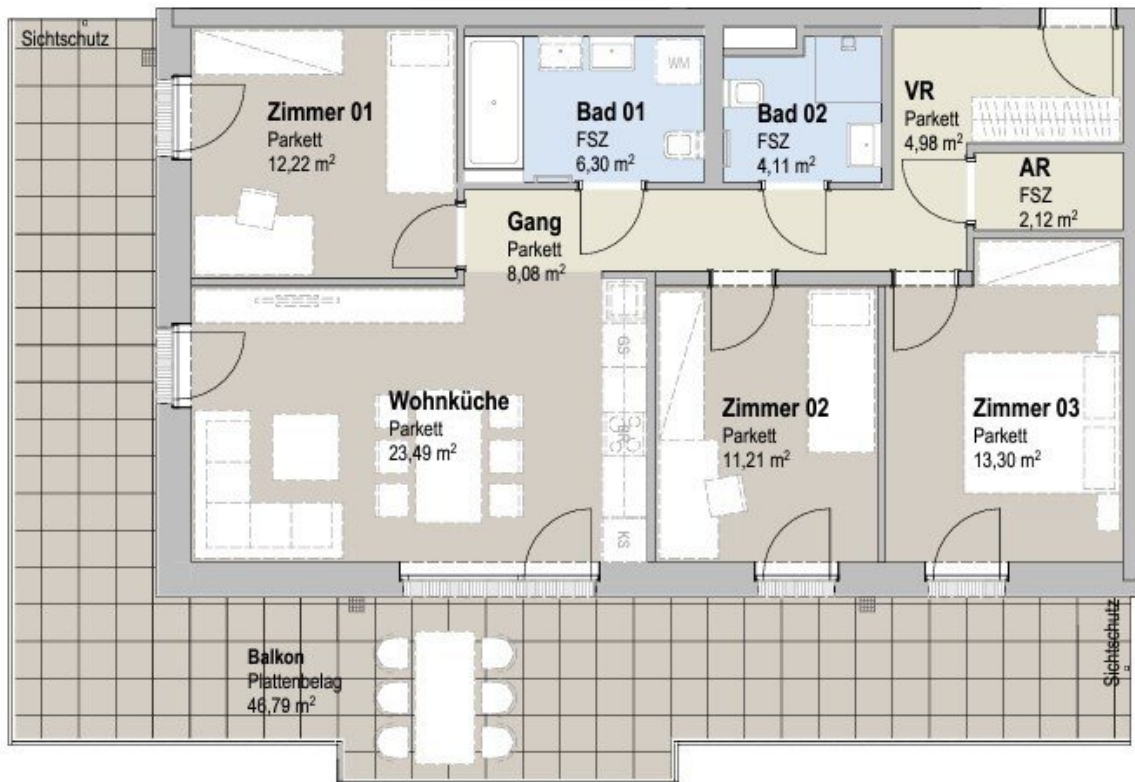
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

T +43 1 997 80 64









Stiege 2, Top 21

4-Zimmer-Wohnung

1.OBERGESCHOSS

AR	2,12 m ²
Bad 01	6,30 m ²
Bad 02	4,11 m ²
Gang	8,08 m ²
VR	4,98 m ²
Wohnküche	23,49 m ²
Zimmer 01	12,22 m ²
Zimmer 02	11,21 m ²
Zimmer 03	13,30 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	<u>85,81 m²</u>

Kellerabteil	7,08 m ²
Balkon	46,79 m ²

ca. 2,55 m

Objektbeschreibung

"Die perfekte Familienwohnung mit großer Freifläche wartet auf SIE"

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 21 im 1.OG

4 Zimmer-Wohnung mit großer Freifläche

Wohn-Nutzfläche gesamt ca. 85,81 m²+ ca. 46,79 m² Balkon+ Kellerabteil

Sie gelangen vom zentral begehbaren Vorraum unter anderem in die helle Wohnküche mit separatem Essbereich ausgestattet und auf den traumhaft großen und sonnigen Balkon. Durch die überdurchschnittliche Größe der Freifläche gelangen Sie von jedem der insgesamt 4 Zimmer direkt auf diese. Weiters finden Sie drei Schlafzimmer, wie auch zwei Bäder in dieser Immobilie vor. Der tägliche Stress am Morgen, wer das Badezimmer zuerst nutzt, ist somit Geschichte! Ein separater Abstellraum rundet dieses Angebot perfekt ab.

Fakten im Überblick:

- 40 freifinanzierte Wohneinheiten
- 2-4 Zimmer
- Wohnungsgrößen zwischen 50 m² und 96 m²
- 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

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie unsere Synergien! Gerne vereinbaren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit unseren Finanzierungsspezialisten.

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 mitverkauft. 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