

**Provisionsfrei! Sonnige Gartenwohnung mit 2-Zimmern in
Ruhelage im Herzen von Bad Vöslau - nahe Bahnhof**



Objektnummer: 5660/7265

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Garten:	66,70 m ²
Keller:	4,82 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	284.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

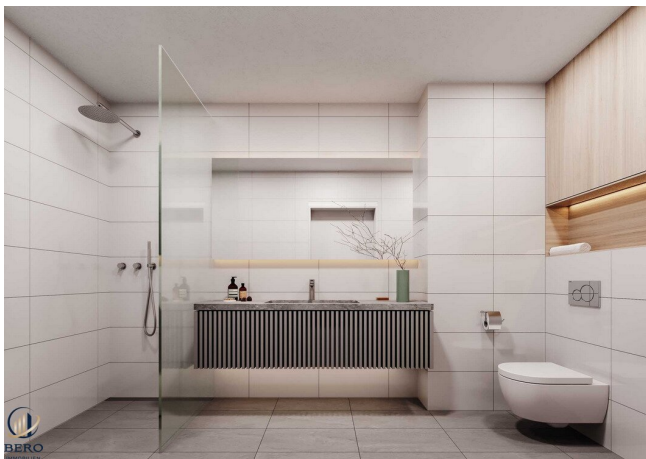
Ihr Ansprechpartner



Thomas Berger

Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22/02
1010 Wien







Færber | 2

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

Stiege 2, Top 02
2-Zimmer-Wohnung

ERDGESCHOSS



- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- KN Kochnische
- Aufenthaltraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Balkon
- FSZ Feinleinteil



AR	2,35 m ²
Bad 01	7,26 m ²
Gang	1,98 m ²
VR	3,66 m ²
Wohnküche	23,57 m ²
Zimmer 01	13,45 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	52,27 m²
Kellerabteil	4,82 m ²
Terrasse	11,00 m ²
Garten	66,70 m ²
Raumhöhe	ca. 2,55 m

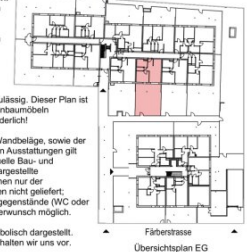
Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.-Angaben. Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante. Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Divergenzen der Flächen bei Rundungen im Hundertstel Bereich sind möglich.

Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; symbolisiert dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

Sanitärgegenstände sind symbolisch dargestellt. Änderungen diesbezüglich behalten wir uns vor.



EIN PROJEKT DER

nid NOE IMMOBILIEN
DEVELOPMENT GMBH

Färberstraße 15
Projektentwicklung GmbH
Rindbühnenstraße 2
A-3100 St. Pölten

DATUM: 11.12.2024

Objektbeschreibung

"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 neu errichteten 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.

Gartenwohnung - Stiege 2 | Top 2 -

Wohn-Nutzfläche ca. 52,27 m² | Garten ca. 66,70 m² | Terrasse ca. 11,00 m²

Vom Vorraum gelangen sie direkt in die Wohnküche, von welcher Sie in den südseitig ausgerichteten Garten und auf die sonnige Terrasse gelangen. Ebenso gelangen sie von der Wohnküche in das Badezimmer mit Toilette und mit WM-Anschluss, zu einem separaten Abstellraum sowie zum geräumigen Schlafzimmer, welches ebenfalls über einen direkten Ausgang zum Garten verfügt.

Weitere verfügbare Einheiten in diesem Projekt übersenden wir Ihnen gerne auf Anfrage.

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

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