

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Friedrich Traudtner

📞 +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 28. 04. 2024

WOHNEN FÜR GENERATIONEN



ÜBERBLICK

Objekt ID:	35725
Bundesland:	Niederoesterreich
Bezirk:	Baden
Ort:	Bad Vöslau
Lage:	beim Schlosspark
Verkehrsanbindung:	Bus 360, Schnellbahn, Züge der ÖBB

KOSTEN

Preis:	€ 1.390.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	292,00 m ²
Nutzfläche ca.:	446,00 m ²
Grundstücksfl. ca.:	800,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	50,00 m ²
Gartenfläche ca.:	340,00 m ²
Kellerfläche ca.:	154,00 m ²

EXKLUSIVES DESIGN - DOPPEL-NEUBAUVILLA

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause für sich und Ihre Tochter/Ihren Sohn und deren Familien? Dann ist dieses moderne Doppel - Haus auf Eigengrund Nähe Schlosspark Bad Vöslau genau richtig für Sie!

2 völlig autarke Doppelhaushälften - jede Familie hat ihr eigenes Haus

Schlüsselfertiger Erstbezug mit gehobener Ausstattung

Dieses Doppelhaus wurde soeben für Sie fertiggestellt und ist sofort bezugsbereit.

Eine Doppel-Haushälfte umfasst:
 146 fantastische m² Wohnfläche auf 2 Ebenen
 77 m² Keller mit einer Raumhöhe von 2,40 Meter
 25 m² westseitige Terrasse
 400 m² Eigengrund
 170 m² Gartenfläche
 2 Autoabstellplätze

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2019
Zimmer:	8
Geschosse:	3
Stellplätze	4
Freiplatz:	
Anzahl Terrassen:	2
Bäder:	2
Anzahl WCs:	4
Anz. Wohneinheiten:	2
Alter:	Neubau
Heizung:	Gaszentralheizung
Heizwärmebedarf:	37 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,88
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Küche offen	✓
Parkplatz	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Alarmanlage	✓
Gartennutzung	✓

AUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS: Raumhöhe 2,60 Meter

- 67 m² Wohnraum mit offener Küche
- Vorraum
- Garderobe
- Toilette

OBERGESCHOSS: Raumhöhe 2,40 bis 2,90 Meter

- Schlafzimmer mit Schrankraum
- 2 weitere Zimmer
- Bad
- Toilette
- Vorraum

KELLER: Raumhöhe 2,40 Meter

- 37 m² Vielzweckraum
- 2 Abstellräume
- Technikraum
- 15 m² Wirtschaftsraum
- Vorraum

Exklusive AUSSTATTUNG:

Niedrigenergiehaus in Ziegelmassivbauweise mit Dichtbetonkeller

Energieausweis HWB 37 kWh/m²a fGee 0,88

3-fach Isolierglasfenster aus Kunststoff/Alu mit funkferngesteuerten Raffstores

Hebeschiebetüre zur Terrasse

Mehrfachverriegelbare Sicherheitseingangstüre

Alarmanlage

Fußbodenheizung via Gasbrennwerttherme und Warmwasserspeicher

Hochwertige Massivholzböden in Langdielen

Großformatige Fliesen

Massivholztreppe mit Glasgeländer

Tageslichtkuppel im Vorraum im Obergeschoß

Französischer Balkon in einem Schlafzimmer mit Glasgeländer

Küche vorbereitet für Kochinsel

Badezimmer mit großer Fensterfront

Freistehende Badewanne

Walk-in-Dusche mit Regendusche und Glastrennwand

Doppelwaschbecken mit großer Spiegelfront

Glastüre ins Badezimmer

2 Spülrandlose Toiletten mit Absenkautomatik,

Handwaschbecken, Spiegel u. Unterschrank

Granitsteine auf der Terrasse

Straßenseitige Einfriedung mit Glasfeldern

2 gepflasterte Autoabstellplätze pro Haushälfte

Thujenhecke als lebender Sichtschutz

INFRASTRUKTUR:

Nur 5 Gehminuten vom Ortszentrum von Bad Vöslau, dem Schlosspark und dem nahegelegenen Bahnhof Bad Vöslau. Kurhaus, Kurpark, Harzberg Durch den Autobahnanschluss zur A2 ideale Verkehrsanbindung nach Wien und den Süden

Einkaufsmöglichkeiten
Kindergärten, Volks- u. Hauptschule sowie Gymnasium
Ärzte für Allgemeinmedizin / Fachärzte
diverse Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie das Thermalbad Bad Vöslau, Tennisplätze

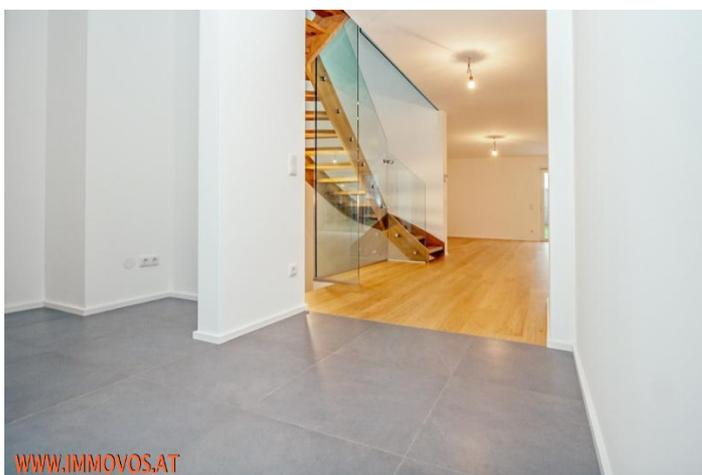
KAUFPREIS: 1.390.000, - Euro für das gesamte Doppelhaus, 695.000, - je Hälfte

FAZIT: wenn Sie Wert auf ein traumhaftes Eigenheim mit exklusiver Ausstattung in einer ruhigen, grünen, zentrumsnahen Lage legen, ist dieses Designer-Doppelhaus genau richtig für Sie!

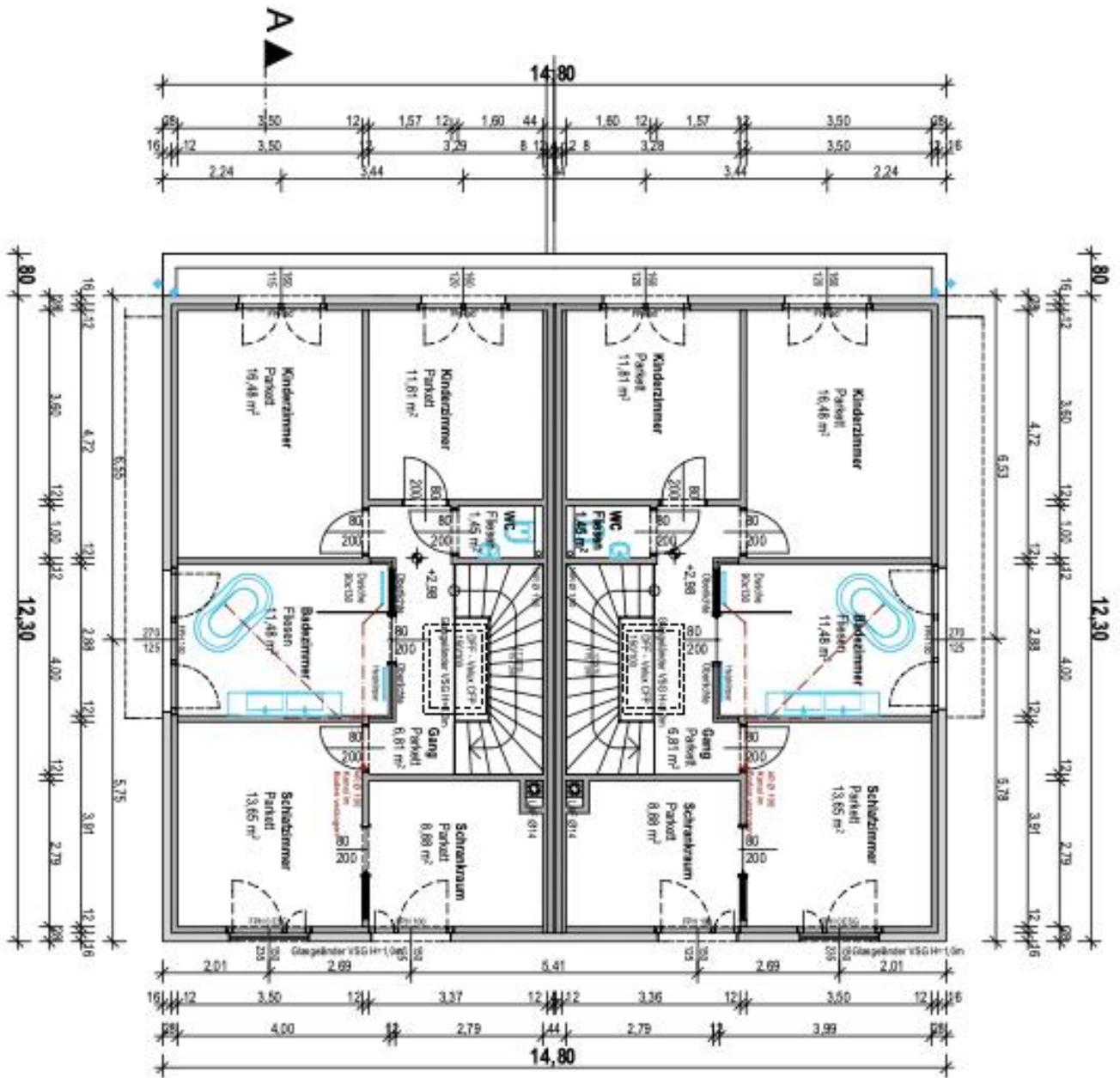
Ich freue mich Ihnen diese wunderschöne Immobilie bei einer Besichtigung persönlich präsentieren zu dürfen.

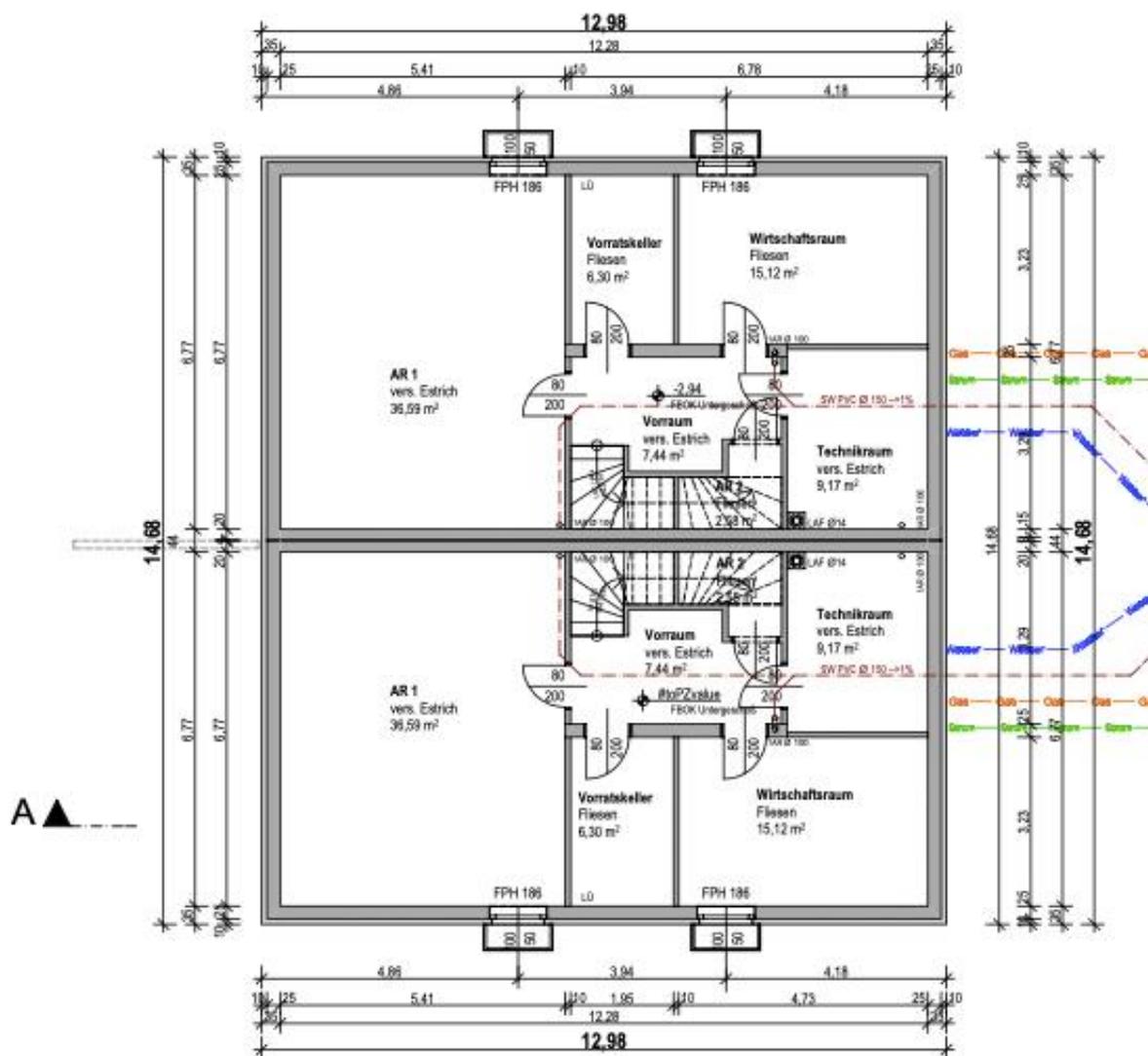
Sabine KOLB 0676 480 81 81 kolb@immovos.at











WWW.IMMOVOS.AT *Dr. Vospernik* Kellergeschoss