

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: 29. 04. 2024

EXKLUSIVES DESIGN – NEUBAUVILLA



ÜBERBLICK

Objekt ID:	35726
Bundesland:	Niederoesterreich
Bezirk:	Baden
Ort:	Bad Vöslau
Lage:	beim Schlosspark
Verkehrsanbindung:	Bus 360, Schnellbahn, Züge der ÖBB

KOSTEN

Preis:	€ 695.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	146,00 m ²
Nutzfläche ca.:	223,00 m ²
Grundstücksfl. ca.:	400,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	25,00 m ²
Gartenfläche ca.:	170,00 m ²
Kellerfläche ca.:	77,00 m ²

EXKLUSIVES DESIGN – NEUBAUVILLA

2 moderne Doppel- Haushälften auf Eigengrund Nähe Schlosspark Bad Vöslau

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

AUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS: Raumhöhe 2,60 Meter
- 67 m² Wohnraum mit offener Küche

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2019
Zimmer:	4
Geschosse:	3
Stellplätze	2
Freiplatz:	
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Anz.	1
Wohneinheiten:	
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	✓

- 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 Glasgländer
 Tageslichtkuppel im Vorraum im Obergeschoß
 Französischer Balkon in einem Schlafzimmer mit Glasgländer
 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: 695.000, - Euro

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

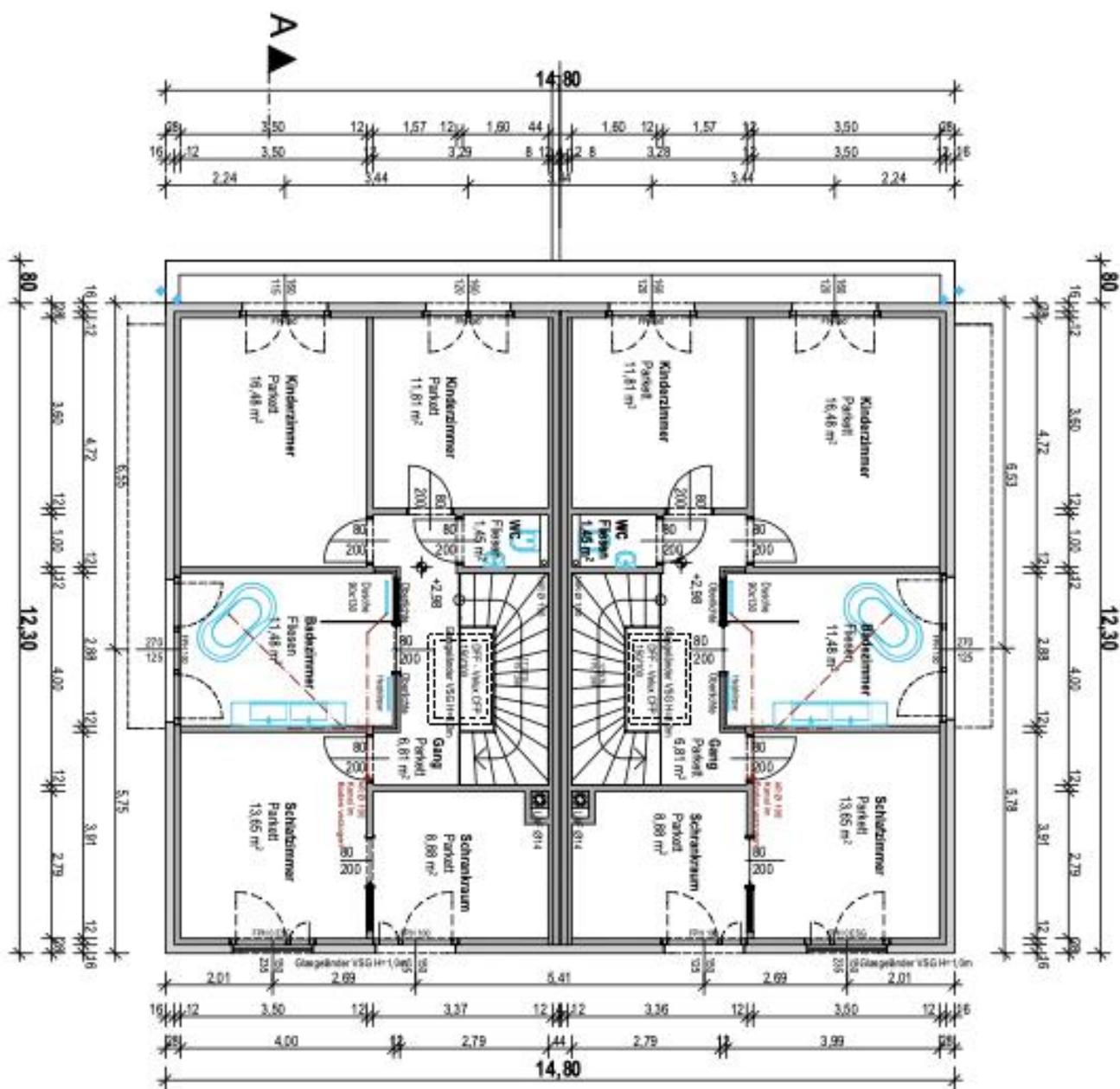
Ich freue mich Ihnen diese wunderschöne Immobilie bei
einer Besichtigung persönlich präsentieren zu dürfen.

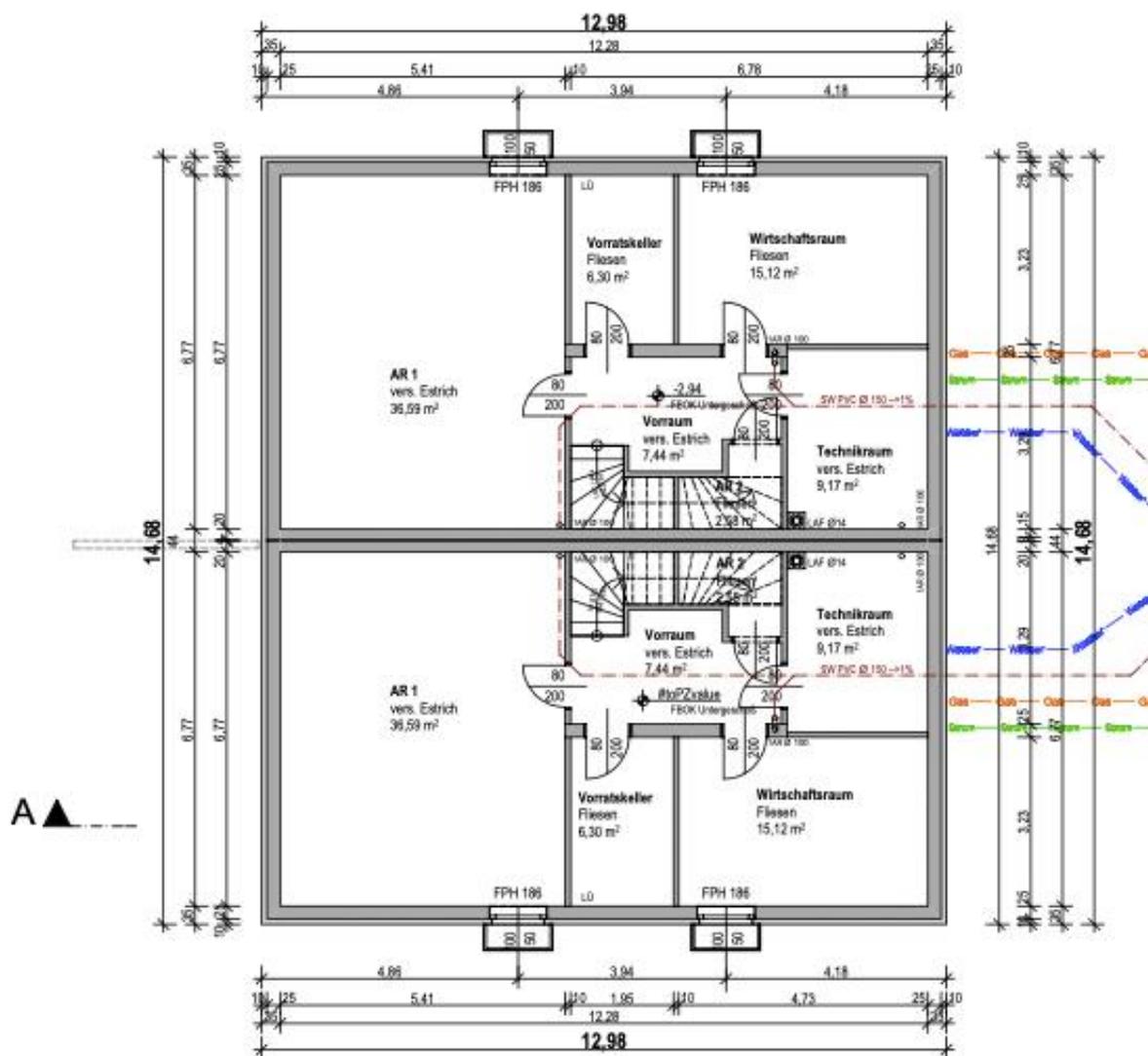
Sabine KOLB 0676 480 81 81 kolb@immovos.at











WWW.IMMOVOS.AT *Dr. Vospernik* Kellergeschoss