

## Traumhafte Dachgeschoßwohnung mit Weitblick im Gründerzeithaus - belags- oder schlüsselfertig



Top 3 Terrasse 2

**Objektnummer: 129347**

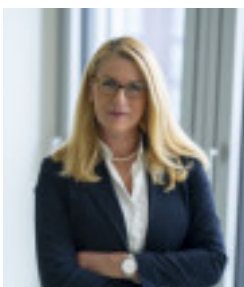
**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2540 Bad Vöslau                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 136,13 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 38,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 660.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 128,18 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

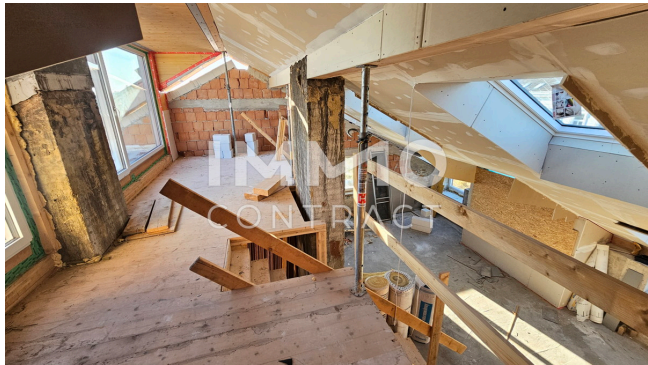
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Simone Vasicek**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden





## Objektbeschreibung

Wohnen für höchste Ansprüche und grandiosem Weitblick Ihr neues Zuhause verbindet den Charme eines kleinen Gründerzeithauses mit den Ansprüchen an ein modernes, luxuriöses Wohnen. Hier können Sie all Ihre Wohnträume verwirklichen - direkt in der Kurstadt! Diese 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung erreichen Sie bequem mit dem Lift im 3. Obergeschoß. Sie besticht unter anderem durch ihren großzügigen Grundriss, perfekter Raumaufteilung und riesige offene Galerie mit Zutritt zur Terrasse. Diese ist nach Osten ausgerichtet und bietet einen traumhaften Ausblick in die Weinberge! Der perfekte Ort, um sich vom Alltagsstress zu erholen. Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen, Verwendung hochwertiger Materialien, modernes stilvolles Ambiente, ideale Infrastruktur, charmante Wohngegend - so möchte man wohnen. Die 134 m<sup>2</sup> große Wohnung besteht aus einem traumhaft loftartigen Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küche, 3 Schlafzimmern, Badezimmer mit Tageslicht, separatem WC, Abstellraum und großzügigem Vorzimmer. Über eine traumhafte Treppe im Wohnbereich gelangen Sie zur offenen 23m<sup>2</sup> großen Galerie mit Zutritt zur Terrasse. Geheizt wird mit einer Luftwasserwärmepumpe, Fußbodenheizung ist in allen Räumen installiert, eine lautlose Deckenkühlung sorgt im Sommer für angenehme Temperaturen, elektrisch bedienbare Außenbeschattung an allen Fenstern sind vorhanden. Natürlich können Sie im Moment auch bei der Raumaufteilung der Schlafzimmer noch Ihre individuellen Wünsche verwirklichen. Im Vorgarten wird ein privater Abstellbereich für Ihre Fahrräder eingerichtet, ein Kellerabteil ist der Wohnung selbstverständlich auch zugeordnet und Ihr Pkw parkt sicher vor dem Haus auf dem dazugehörigen Gelände. Der Bahnhof befindet sich in Gehdistanz und bietet perfekte Anbindung an Wien, den Flughafen Schwechat und andere umliegende Städte. Die Wohnung kann in folgenden Ausbaustufen übergeben werden: - € 660,000 belagsfertig - € 702,000 schlüsselfertig - € 579,360 "Edel"rohdachboden Gerne können Sie im Moment noch Ihre Wünsche für die Gestaltung mit einbringen. Das Haus selbst wird in den nächsten Monaten noch mit einer neuen Fassade und Anstrich versehen, Umbauten im Vorgarten, Modernisierungen im Stiegenhaus und Keller werden noch vorgenommen. Auf Anfrage sende ich Ihnen gerne ausführliche Informationen zu den Varianten und bringe Ihnen das Objekt am besten bei einer Besichtigung näher, um Ihnen die Möglichkeiten vor Ort zu erläutern. Ich freue mich, Ihnen dieses einzigartige Projekt näher bringen zu dürfen! Frau Simone VASICEK 0676 / 841 420 605