Doppelhaushälfte Neubau und Erstbezug - mit Dachterrasse!

Haus 1

Objektnummer: 2699_1637

Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	ca. 2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	131,55 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	2.300,00 €
Kaltmiete (netto)	2.300,00 €
Kaltmiete	2.300,00 €

Ihr Ansprechpartner

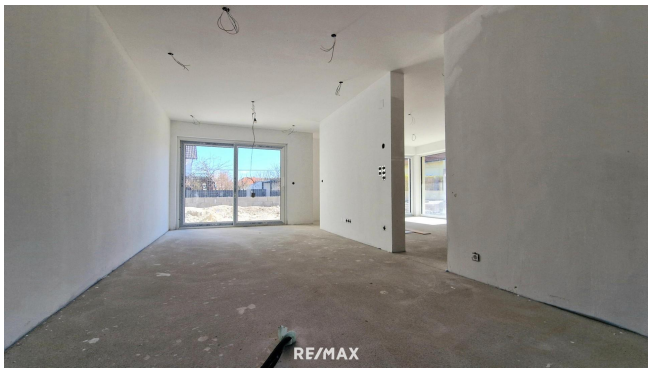
Claudia Lang

RE/MAX Welcome in Baden
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H +436502802800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

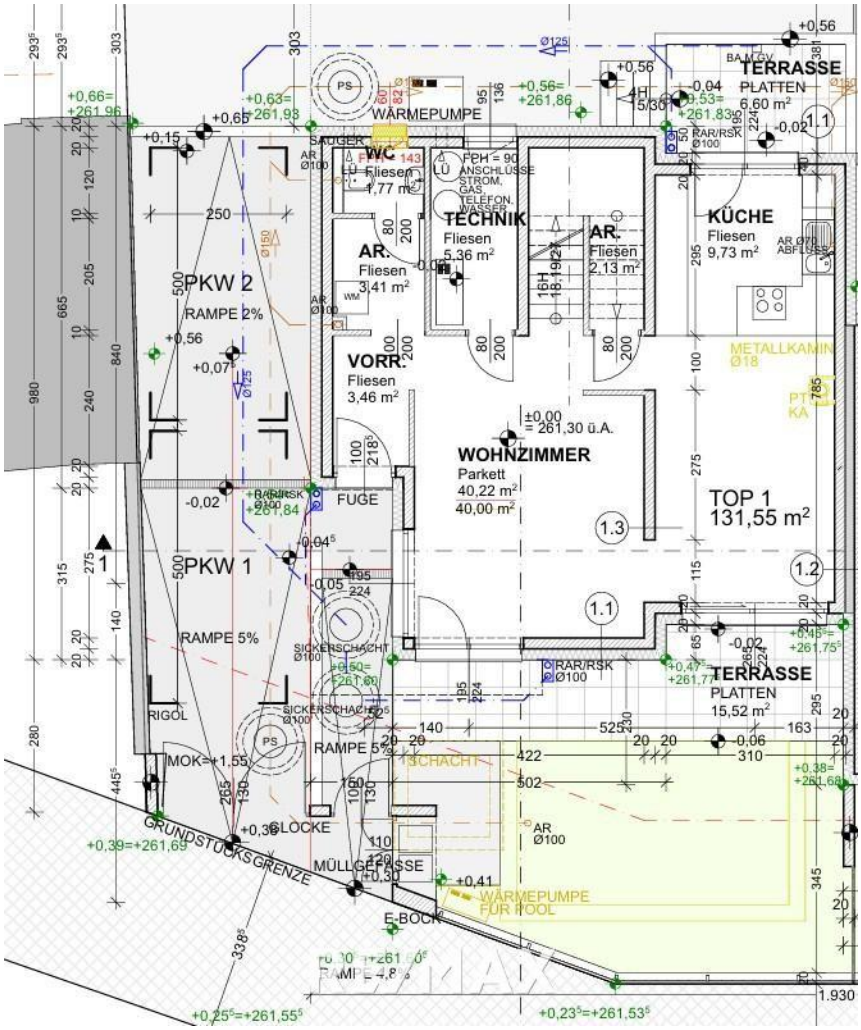
RE/MAX

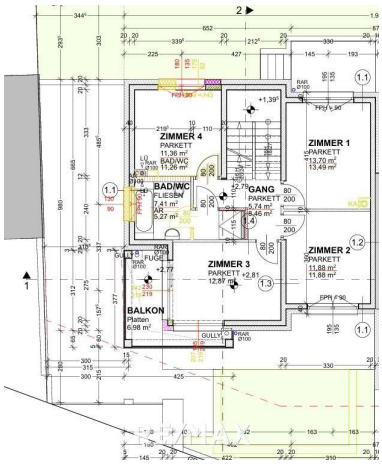
RE/MAX

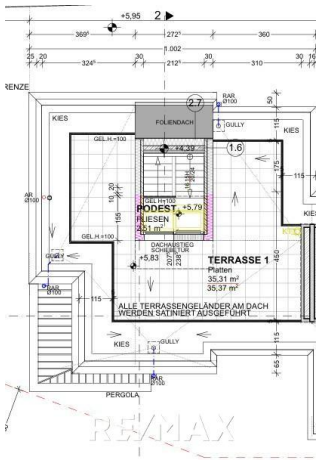
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


TERRASSE
PLATTEN
6,60 m²
WÄRMEPUMPE
WC
Fliesen
1,77 m²
TECHNIK
Fliesen
5,36 m²
AR.
Fliesen
3,41 m²
AR.
Fliesen
2,13 m²
KÜCHE
Fliesen
9,73 m²
PKW 2
RAMPE 2%
VORR.
Fliesen
3,46 m²
±0,00
= 261,30 ü.A.
WOHNZIMMER
Parkett
40,22 m²
40,00 m²
TOP 1
131,55 m²
FUGE
PKW 1
RAMPE 5%
SICKERSCHACHT
TERRASSE
PLATTEN
15,52 m²
RIGOL
MOK=+1,55
RAMPE 5%
SCHACHT
GRUNDSTÜCKSGRENZE
GLOCKE
MÜLLGERÄSSE
WÄRMEPUMPE
FÜR POOL
E-BOCK
METALLKAMIN
Ø18


ZIMMER 4
PARKETT
11,36 m²
BAD/WC
11,26 m²
BAD/WC
FLIESEN
7,41 m²
AR.
5,27 m²
GANG
PARKETT
5,74 m²
8,46 m²
ZIMMER 1
PARKETT
13,75 m²
13,49 m²
ZIMMER 3
PARKETT
12,97 m²
ZIMMER 2
PARKETT
11,88 m²
11,88 m²
BALKON
Platten
6,08 m²
RE/MAX


FOLIENDACH
KIES
RODEST
FLIESEN
TERRASSE 1
Platten
35,31 m²
35,37 m²
ALLE TERRASSENGELÄNDER AM DACH
WERDEN SATINIERT AUSGEFÜHRT
PERGOLA
RE/MAX

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in diesem exklusiven Neubau, einer modernen Doppelhaushälfte in ruhiger Lage in Bad Vöslau. Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur höchsten Komfort, sondern auch eine exzellente Lebensqualität, die den modernen Ansprüchen an Wohnen gerecht wird. Der Neubau überzeugt durch klare Linien, helle Räume und eine offene Architektur, die mit einem durchdachten Raumkonzept sowie hochwertigen Materialien besticht. Die großzügige Dachterrasse sorgt für ein einzigartiges Outdoor-Erlebnis mit spektakulärer Aussicht auf die Umgebung und den Steinbruch – der perfekte Ort, um den Feierabend zu genießen oder Gäste zu empfangen. **Der Mietpreis versteht sich als Pauschalmiete INKL. Betriebskosten und INKL. Strom (Heizung = Luftwärmepumpe)!!! Raumangebot:** Erdgeschoß: Vorzimmer, Küche/Essbereich, Wohnzimmer, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, WC, Technikraum, 2 Terrassen (1 x Küche, 1 x Wohnzimmer) Obergeschoß: 4 Schlafzimmer (eines davon mit Balkon), Bad mit Wanne, Dusche und WC Dachgeschoß: Ausgang zur Dachterrasse mit Satinglas-Geländer und schöne Sicht auf den Steinbruch 2 PKW Abstellplätze **Ausstattung und Highlights:** • Baujahr: 2023/24 – Neubau in modernster Architektur • Wohnfläche: ca. 131,55 m² (auf zwei Etagen verteilt) • Dachterrasse: ca. 35 m² – mit atemberaubendem Blick auf die Umgebung • Zimmeranzahl: 5 Zimmer, großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche • Bodenbeläge: Hochwertige Fliesen in allen Bereichen, edler Parkettboden im Wohnzimmer und in den Schlafzimmern • Bad: Großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC • Heizung: Fußbodenheizung in allen Räumen • Fenster: Große, moderne Fensterfronten mit 3-Scheiben-Isolierverglasung • Terrassen/Garten: 2 Terrassen im Erdgeschoss mit direktem Zugang zum privaten Garten, Dachterrasse mit schönem Ausblick • Energieeffizienz: modernste Wärmedämmung und Heiztechnik (BOSCH Wärmepumpe) • Elektrische Außenrollos und elektrische Pergolen auf den Balkonen • Photovoltaikanlage Das Haus befindet sich in der Fertigstellungsphase und ist ab 01.07.2025 bezugsbereit. Haustiere nur nach Absprache (keine Hunde und Katzen)! **Lagebeschreibung:** Bad Vöslau, bekannt für seine hervorragende Lebensqualität, bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an die Städte Baden, Wiener Neustadt und Wien. Die Umgebung ist von Natur geprägt, mit weitläufigen Grünflächen, Wanderwegen und einer ausgezeichneten Luftqualität. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Anbindung an die Infrastruktur, wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitmöglichkeiten. Entfernung zu Fuß zum Kindergarten 2 Minuten, zum Gymnasium Gainfarn 3 Minuten, zum Spar und Lagerhaus 5 Minute, zum Bahnhof etwa 20 Minuten! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern! Für weitere Informationen schicken Sie uns bitte Ihre schriftliche Anfrage - **bitte unbedingt mit vollständigem Namen, Adressdaten und Telefonnummer! Vielen Dank! Rechtliches:** In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Entgegen dem in

der Immobilienwirtschaft bestehenden Geschäftsgebrauch der Doppelmaklertätigkeit, ist die Maklerin/der Makler einseitig nur für den Vermieter tätig. Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!Angaben gemäß gesetzlichem Erforderni s:

Miete	€ 2300
Umsatzsteuer	€ 0
Gesamtbetrag	€ 2300
Heizwärmebedarf	39.5 kWh/(m²a)

:
Kl B
as
se
H
ei
z
w
är
m
eb
ed
arf
:
Fa0.
kt 67
or
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi
zi
en
z:
Kl A
as+
se
Fa
kt
or
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi

zi
en
z:

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte Frau Claudia Lang unter Tel. 0650/280 2800 - RE/MAX Welcome Baden!

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf www.remax.at!