

**Traumhafte Etagenwohnung in Bad Vöslau - 3 Zimmer,  
Loggia, Garage - Perfekt für Familien**



**Objektnummer: 310113**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,59 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 111,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,72
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,25 €
<b>Heizkosten:</b>	137,39 €
<b>USt.:</b>	42,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

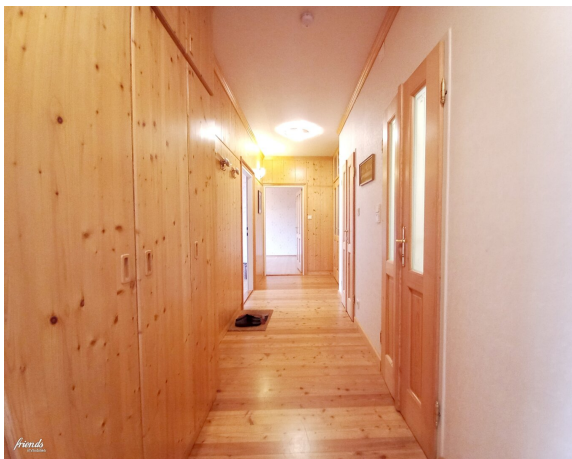
## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Galler**

Friends Immobilien GmbH  
Wiener Straße 127



















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bad Vöslau, einer charmanten Stadt in Niederösterreich. Hier erwartet Sie eine wunderschöne Wohnung in der 3. Etage (ohne Lift) mit einem atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Natur. Die großzügige 3-Zimmer-Etagenwohnung bietet Ihnen auf insgesamt 75m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Ihre individuellen Wohnträume.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem gepflegten und einladenden Ambiente empfangen. Die helle und freundliche Atmosphäre wird durch die großen Fenster im Wohn- und Essbereich verstärkt, die Ihnen einen herrlichen Fernblick über die grüne Landschaft bieten. Ein perfekter Ort, um die Seele baumeln zu lassen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre großzügige Wohnfläche, sondern auch durch ihre hochwertige Ausstattung. Die hübsche Einbauküche lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden. Das Badezimmer verfügt über eine entspannende Badewanne, in der Sie den Tag ausklingen lassen können. Für Ihre Unterhaltung ist bereits durch den Anschluss von Kabel- und Satelliten-TV gesorgt.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der Balkon, der sich auf der Südost- und Südwestseite befindet. Hier können Sie sowohl morgens als auch abends die Sonne genießen und den Blick in die Ferne schweifen lassen. Ein perfekter Ort für Frühstück im Freien oder gemütliche Abende mit einem Glas Wein.

Auch die infrastrukturelle Lage der Wohnung ist perfekt. Mit einer nahegelegenen Bushaltestelle sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch für die kleinsten Bewohner ist gesorgt, denn Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Nähe.

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Eigenheim, das Ihnen Ruhe, Natur und eine moderne Ausstattung bietet? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für diese traumhafte Wohnung in Bad Vöslau. Der Kaufpreis von 249.000,00 € ist ein fairer Preis für diese einmalige Gelegenheit. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.

„Ihr Weg zum besten Immobilienkredit – vergleichen, sparen, finanzieren. Jetzt anfragen bei unserem Finanzierungspartner Alexander Schulze unter +4369917260427 oder [alexander.schulze@investnest.at](mailto:alexander.schulze@investnest.at).“

[Jetzt Wohnkredit sichern](#)

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 <4.500m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap