

# WOHNEN AM KURPARK - URBANES WOHNEN IM EINKLANG MIT DER NATUR



GARTENANSICHT VISUALISIERUNG

**Objektnummer: 1422**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2405 Bad Deutsch-Altenburg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	265.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wohncloud Immobilien GmbH Julia Götz-Schmerschneider**

WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien

T +43 1 890 0816









# Objektbeschreibung

## PROJEKTbeschreibung:

**Genießen Sie das Leben mit all seinen Facetten!**

## DAS PROJEKT:

Von der Vision zur Realität... weil wir das Leben lieben.

Erschaffung einer **begrünten Wohnhausanlage in naturnaher und vitalisierender Umgebung**. Nachhaltigkeit im Fokus des Lebens. Von der Planung der Wohnanlage bis hin zum Einsatz **umweltverträglicher Materialien**.

**Die Lage** ist ideal für alle, die schöne **Natur**, vielfältige **Kultur**, reichhaltige **Kulinarik**, gesunde **Luft**, natürliche **Heilquellen** und zahlreiche **Sportaktivitäten** schätzen – und das, ohne auf urbanes Leben verzichten zu müssen.

Leben am Naturschutzgebiet des Nationalparks Donau-Auen, inmitten eines charmanten Kurorts. Genießen Sie die perfekte **Balance aus Natur und Urbanität** sowie die Vorzüge des Lebens zwischen zwei pulsierenden EU-Hauptstädten. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in etwa 45 Minuten, das Zentrum von Bratislava sogar in nur 25 Minuten. In unmittelbarer Nähe ist der Bahnhof Bad Deutsch Altenburg – mit **direkten Verbindungen** nach **Wien, Bratislava** und zum **internationalen Flughafen Wien Schwechat**.

Hier in Bad Deutsch Altenburg erleben Sie **das Beste aus beiden Welten**. Die unberührte Natur der Donau-Auen und die Annehmlichkeiten einer urbanen Umgebung. Als Kurort bietet Ihnen diese Gemeinde nicht nur Erholung, sondern auch ein lebendiges kulturelles Leben. Eintauchen in eine harmonische Symbiose aus Natur und Stadt. Hier wollen Sie leben, hier wollen Sie sein - **Willkommen in Ihrer Zukunft!**

## DIE UMSETZUNG:

Wir sprechen von **Nachhaltigkeit**.

Wir sprechen von **CO<sub>2</sub>-Einsparung beim Bau** in sehr großen Mengen.

Wir sprechen von **Holzstrukturen** durch den Einsatz von **nachwachsenden Rohstoffen**.

Wir sprechen nicht nur davon, **wir setzen um** und **schonen die Umwelt**.

Wir liefern Ihnen ein Paket aus **Wohlfühlen, Raumklima** und **gutem Umweltbewusstsein**.

## DIE HIGHLIGHTS:

- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Heizen & Kühlen mittels Luftwärmepumpe
- Klimaanlage in den Penthouse Eigentumswohnungen
- Klimaanlageleerverrohrung in den Eigentumswohnungen des ersten Obergeschosses sowie des Gartengeschosses
- Holzfertigteile mit einer ESG-Zertifizierung
- Mineralwolle-Dämmplatten als Fassade
- Fenster mit 3fach-Verglasung und elektrischer Beschattung
- Große Tiefgarage mit großzügigen Stellplätzen (**ein Stellplatz** im Wert von € 12.500,- **ist bereits im Kaufpreis inkludiert**, ein zweiter Stellplatz kann zu einem Vorzugspreis von € 7.500,- zusätzlich erworben werden)
- Vorbereitung / Leerverrohrung für E-Ladestationen (Kann jederzeit sehr leicht nachgerüstet werden)
- gärtnerisch ausgestaltete Außenanlage
- barrierefrei
- die umfangreiche Bau- und Ausstattungsbeschreibung finden Sie im Anhang des Exposés
- Voraussichtliche BK: ca. € 1,50/Nutzwert, Liftkosten ca. € 0,20/Nutzwert, Reparaturrücklage ca. € 0,30/Nutzwert

## BESCHREIBUNG TOP 19

### ATMOSPHERE

Ihr neues Zuhause – eine traumhafte Penthouse Wohnung zum Durchatmen

Sie haben sich für das „Top 19“ im Dachgeschoss entschieden und genießen beim Betreten der 2-Zimmer-Wohnung das großzügige Raumgefühl und die lichtdurchflutete Umgebung. Eine sofortige Wohlfühlatmosphäre heißt Sie willkommen und vermittelt das Gefühl von Zuhause.

Durch die Wohnungstüre gelangen Sie in den einladenden Vorraum, der mit viel Platz für Ihre Garderobe und einer Gästetoilette ausgestattet ist. Von dort aus öffnet sich der Blick in die geräumige Wohnküche, die mit ihrem Ausblick auf den Balkon und ins Grüne sofort begeistert. Über eine Wendeltreppe erreichen Sie Ihre private und großzügige Dachterrasse, die zum Entspannen einlädt.

Ihr großzügiges Schlafzimmer schließt sich dem Wohnzimmer an. Ein luxuriöses und fugenloses Badezimmer liegt direkt dahinter und besticht mit einer bodentiefen Dusche, einem stilvollen Waschbecken, einem zusätzlichen WC und einem Waschmaschinenanschluss.



Stellen Sie sich vor:

Sie beginnen den Tag mit einem sanften Erwachen, einem entspannten Strecken und gehen hinaus auf Ihre Terrasse. Mit einer Kaffee- oder Teetasse in der Hand schauen Sie sich um, die Sonne scheint Ihnen ins Gesicht und lässt ein Gefühl von Glück und Zufriedenheit aufkommen. Am Abend machen Sie es sich auf Ihrer Dachterrasse bequem und genießen den Sonnenuntergang in einer lauen Sommernacht.

In Ihrer „Top 19“ treffen auf ein durchdachtes Wohnkonzept, das alles bietet, was Sie für ein praktisches und wunderschönes Zuhause benötigen.

**HERZLICH WILLKOMMEN** in Ihrem neuen zu Hause, **wo Natur und Ruhe auf urbane Modernität treffen!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.000m

Post <3.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap