

WOHNEN AM KURPARK - URBANES WOHNEN IM EINKLANG MIT DER NATUR



GARTENANSICHT VISUALISIERUNG

Objektnummer: 1414

Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2405 Bad Deutsch-Altenburg
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	311.500,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Beckmann

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

H + 43 676 33 60 314

F +43 2742 222 333 3645









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 **CO₂-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 11

GROSSZÜGIGKEIT

Hereinspaziert in Ihr neues Zuhause mit Großzügigkeit!

Sie haben sich für das geräumige Top 11 im ersten Obergeschoss entschieden und genießen bei der 2-Zimmer-Wohnung zeitgemäßen Wohnkomfort. Das großzügige Raumgefühl und die lichtdurchflutete Umgebung bereiten Ihnen sofort gute Laune. Eine Wohlfühlatmosphäre heißt Sie willkommen und vermittelt das Gefühl von Zuhause.

Der Vorraum empfängt Sie mit einem einladenden Platz für Ihre Garderobe und ist zusätzlich mit einer Gästetoilette ausgestattet. Sie gehen weiter in den Wohnbereich mit offener Küche und direktem Ausgang auf den Balkon, der einen Blick ins Grüne und wohltuender Nachmittagssonne bietet. Die bodentiefen Balkontüren fluten den Raum mit warmem Sonnenlicht und vermitteln ein Gefühl unendlicher Freiheit.

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

Waschmaschinenanschluss.

In Ihrer „Top 11“ treffen Sie auf ein durchdachtes Wohnkonzept. Ihre Wohnung bietet alles, 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