

Bad Vöslau

Großzügiges Reihennittelhaus in Bad Vöslau

Property ID: 20263445023

REIHENHAUS IN RUHELAGE *Großzügiges Wohnen auf 3 Stockwerken*



Zentral / Ruhig / Exklusiv



160 m²
Wohnfläche



Sechs Zimmer,
mehrstöckig



Privater
Garten



Eigener Stellplatz
inklusive

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 183 m²

Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

At a glance

Property ID	20263445023
Living Space	ca. 160 m ²
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	495.000 EUR
House	Mid-terrace house
Commission	3% zzgl. UST
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 76 m ²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

Energy Data

Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.08.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	134.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

The property



Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

The property



Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

The property



Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

The property



Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

The property



Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

The property



Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

The property



Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

The property



Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

The property



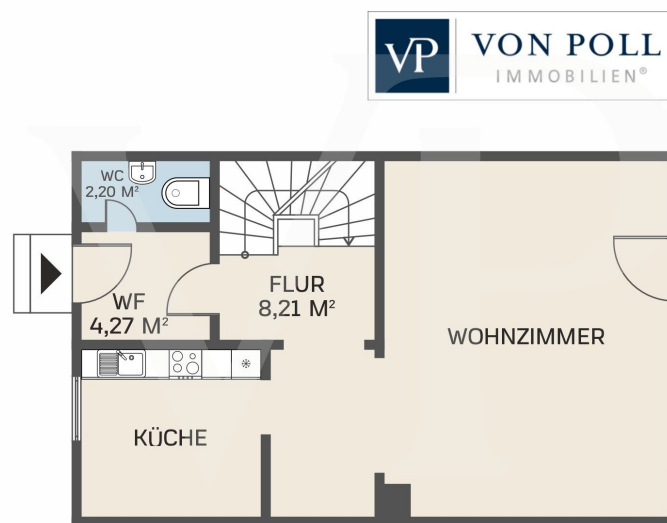
Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

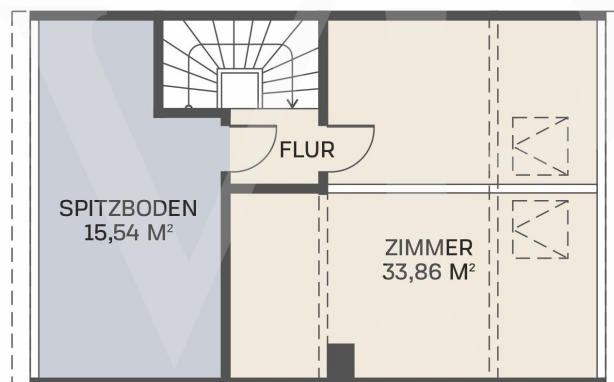
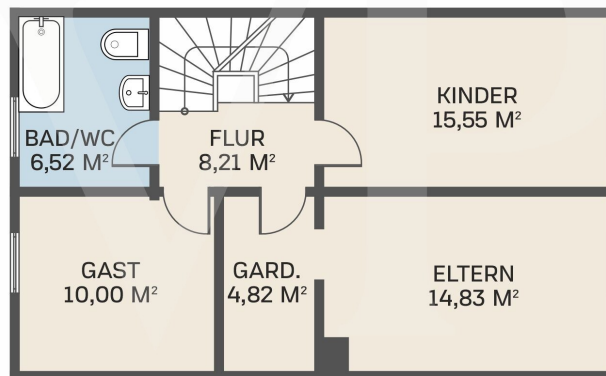
The property

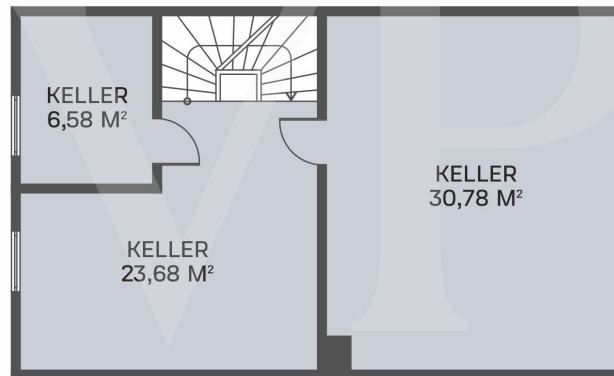


Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

A first impression

In einer angenehmen und gewachsenen Wohnlage von Bad Vöslau erwartet Sie dieses großzügige Reihenmittelhaus mit rund 160 m² Wohnfläche und insgesamt knapp 240 m² Wohnnutzfläche inklusive Keller- und Nebenflächen.

Das Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung über mehrere Ebenen und bietet mit sechs Zimmern ausreichend Platz für Familien, Homeoffice, Gäste oder individuelle Rückzugsbereiche.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Gäste-WC sowie Windfang und Diele. Herzstück des großen Wohnzimmers ist der zentrale Kachelofen.

Das Obergeschoss umfasst drei separat begehbare Zimmer, eine Garderobe und ein Badezimmer.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer sowie ein Spitzboden zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Der zum Haus gehörende Garten bietet einen schönen privaten Außenbereich zum Entspannen, Spielen und Verweilen. Ob gemütliche Sommerabende, gemeinsames Essen im Freien oder einfach ein ruhiger Rückzugsort, hier lässt sich das Wohnen wunderbar ins Freie erweitern.

Ein eigener Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, mehreren Ebenen und vielseitig nutzbaren Räumen macht dieses Reihenmittelhaus zu einem idealen Zuhause für Familien und alle, die Wert auf viel Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

All about the location

Bad Vöslau zählt zu den beliebten Wohnstandorten im südlichen Wiener Umland und verbindet die Vorzüge einer charmanten Kur- und Weinbaustadt mit einer hervorragenden Erreichbarkeit. Die klimatisch begünstigte Lage am Wienerwald sowie die Kombination aus Wein, Wald und Wasser verleihen der Stadt ihren besonderen Charakter.

Hervorragende Verkehrsanbindung:

Über die A2 Südautobahn sowie die B17 und B212 ist Bad Vöslau mit dem Auto bestens angebunden. Auch Wien und die umliegenden Städte sind schnell erreichbar.

Für Pendler bietet der Bahnhof Bad Vöslau regelmäßige Verbindungen Richtung Wien und Wiener Neustadt. Der Bahnhof verfügt zudem über Park-&-Ride-Möglichkeiten und Fahrradabstellplätze. Mehrere Buslinien verbinden Bad Vöslau mit umliegenden Gemeinden wie Baden, Kottlingbrunn, Leobersdorf und Traiskirchen.

Nahversorgung und Alltag:

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Supermärkte und Nahversorger wie BILLA PLUS, Lidl und HOFER zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Restaurants, Geschäfte und verschiedene Dienstleistungsbetriebe. Für größere Einkäufe oder ein erweitertes Angebot sind Baden und Wiener Neustadt rasch erreichbar.

Natur, Freizeit und Lebensqualität:

Bad Vöslau bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen, Radtouren und Erholung. Ein besonderes Highlight ist das traditionsreiche Thermalbad Bad Vöslau, das auf rund 45.000 m² Mineralwasser, Natur und Erholung verbindet. Auch die regionale Heurigen- und Weinkultur prägt das besondere Lebensgefühl der Stadt.

Property ID: 20263445023 - 2540 Bad Vöslau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com