



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 227843

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 280000€

Straße: Franz-Prendinger-Straße

2540 Bad Vöslau

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

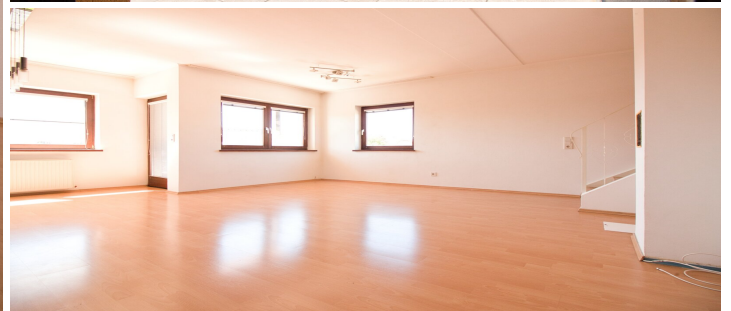
Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 111m<sup>2</sup>

## Gut geschnittene, lichtdurchflutete Maisonette mit Kamin & Südbalkon | 111 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen | inkl. Stellplatz



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Dachgeschoß-Wohnung ab sofort zum KAUF an: Lichtdurchflutete, großzügige Maisonette Wohnung in Bad Vöslau mit ca. 111 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren und ca. 5 m<sup>2</sup> Balkon; inklusive Stellplatz

### ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich in einem 1988 gebauten und gepflegten Wohnhaus im 1. und 2. Stock im schönen und beliebten Bad Vöslau. Sie hat im Wohnungsinneren rd. 111 m<sup>2</sup> zuzüglich eines gemütlichen Balkons und einem ausgebauten Dachboden/Spitzboden mit rund 25 m<sup>2</sup>.

FACTBOX

geräumiges Wohnzimmer mit Kamin  
separate Küche mit Essbereich  
südseitiger Balkon  
separates WC  
2 Schlafzimmer im Obergeschoß  
Badezimmer mit WC im Obergeschoß  
zusätzlicher Dachboden mit 25 m<sup>2</sup>  
Stellplatz  
großes Kellerabteil mit 11 m<sup>2</sup>

#### UNTERE EBENE

Das Vorzimmer bietet Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. In der Nähe des Eingangs, befindet sich ein praktisches separates WC mit Handwaschbecken.

Das Herzstück bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kamin, das viel Platz für Wohnen und Entspannen bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südbalkon, der zum gemütlichen Verweilen im Freien einlädt.

Die separate Küche ist praktisch angelegt und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich oder Frühstückstisch.

#### OBERE EBENE

Über die Treppe im Wohnzimmer gelangen Sie in das obere Geschoss der Wohnung.

Hier erwarten Sie zwei großzügige Schlafzimmer mit ca. 21 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup>, die vielseitig nutzbar sind ? ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein WC sowie eine zusätzliche elektrische Fußbodenheizung, die für angenehmen Komfort sorgt.

Vom Gang aus gelangen Sie außerdem in den ausgebauten Dachboden/Spitzboden, der mit rund 25 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutz- und Stauraumfläche bietet.

Beheizt wird das Objekt mittels Gastherme.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich aktuell auf rd. ? 276,-- und inkludiert Betriebskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.

#### ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Wohnhaus verfügt über ein zur Wohnung gehörendes, ca. 11 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil sowie einen eigenen Stellplatz.

Die Wohnung befindet sich in angenehmer Wohnlage in der Franz-Prendinger-Straße in Bad Vöslau, das für seine hohe Lebensqualität, die umliegenden Weinberge und seinen charmanten Kurort-Charakter bekannt ist.

Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Cafés und Gastronomiebetriebe befinden sich in der näheren Umgebung und sind teils bequem fußläufig erreichbar.

Auch die öffentliche Anbindung überzeugt: Der schnell erreichbare Bahnhof Bad Vöslau bietet Anschluss an die S-Bahn-Linien S1, S2, S3 und S4 sowie Regionalzüge

Richtung Wien, Baden, Mödling und Wiener Neustadt.

Über die nahegelegene A2 Südautobahn gelangen Sie außerdem rasch Richtung Wien oder Wiener Neustadt.

Naturliebhaber profitieren von zahlreichen Spazier- und Radwegen, den umliegenden Weinbergen sowie dem bekannten Thermalbad Bad Vöslau, das einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.

#### INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller

Artunter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 111m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 119.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.98m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 280000€

Nebenkosten: 157.39€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at