

## Mitten im Zentrum - helle, moderne Wohnung mit BALKON - Erstbezug nach Sanierung



zur Anzeige



### Kontaktinformationen

Firma: Kmenta & Partner  
Immobilienmakler GmbH

Kontakt: Björn Bannert

Adresse  
(Straße, Hausnummer, PLZ): Kirchstraße 10  
6900 Bregenz

Telefon: +43 5574 54325

Mobile: +43 664 75125616

E-Mail: bb@kmenta-immo.at

Mitten im Zentrum - helle, moderne Wohnung mit BALKON - Erstbezug nach Sanierung  
Sehr helle Wohnung im 2. Stock mit durchdachtem Grundriß. Erstbezug nach kompletter Sanierung!

Die Wohnung besticht durch das große geräumige Wohnzimmer (ca. 29,50 m<sup>2</sup>) mit angeschlossener offener Küche (ca. 9,50 m<sup>2</sup>). Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf den sonnigen Balkon (3,20 m<sup>2</sup>). Das große Schlafzimmer bietet auf einer Fläche von ca. 22 m<sup>2</sup> ausreichend Platz und Stauraum.

Hervorzuheben sind die großen Fensterflächen, dadurch sind die gesamten Aufenthaltsräume sehr hell.

Eine **Klimanalage** sorgt im Sommer wie im Winter für ein angenehmes Wohnklima.

Das Haus ist durch einen Vollwärmeschutz gut isoliert und daher sind die Heizkosten (Strom für die Klimaanlage) moderat. KEINE Kosten für eine Gasanschluß bzw. Gasverbrauch!

Besichtigungen sind jederzeit möglich!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Straßenbahn <5.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Lage:

Zentral gelegen, im Herzen von Bad Vöslau, gleich neben dem Schloßplatz und Schloßpark.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Niederösterreich Baden, Bad Vöslau		
<b>Anzeigen ID</b>	268899		
<b>Wohnfläche</b>	71.3 m <sup>2</sup>	<b>Zimmer</b>	2.5
<b>Etage</b>	2	<b>Baujahr</b>	1967
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Objekttyp</b>	Allgemein
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Balkon</b>	Vorhanden
<b>Terrasse</b>	3,24 m <sup>2</sup>	<b>Keller</b>	5,10 m <sup>2</sup>
<b>Verfügbar ab</b>	1.2.2025	<b>Heizwärmebedarf (HWB)</b>	27.4 kwh/m <sup>2</sup> a
<b>Klasse</b>			
<b>Heizwärmebedarf (Klasse HWB)</b>	B	<b>Externe ID</b>	justimmo_352244_652

---

Gesamtbelastung	€ 878,42
Netto-Kaltmiete	€ 700
Betriebskosten (exkl. Mwst)	€ 98,56
Mehrwertsteuer	€ 79,86
Miete (exkl. MwSt.)	€ 700
Kaution	€ 3.000
Provision	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.