

Exposé

Dachgeschosswohnung in Bad Vöslau

Erstbezug Dachgeschoss! 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & direkt beim Bahnhof



Objekt-Nr. OM-438463

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **920 € + NK**

Ansprechpartner:
Manuel D.

Bahnstrasse 36
2540 Bad Vöslau
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	45,25 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	3. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Dachgeschosswohnung (Top 11) in der Bahnstraße 36 in Bad Vöslau ist Teil eines 2026 neu errichteten Dachgeschossausbaus und wird erstmals vermietet – echter Erstbezug. Auf rund 45,25 m² Wohnfläche erwartet Sie eine helle Wohnküche mit ca. 16,5 m², ein Schlafzimmer mit ca. 15 m², ein modernes Bad/WC sowie ein praktischer Vorraum laut beigefügtem Grundriss.

Der Lift fährt direkt bis ins Dachgeschoss, wodurch die Wohnung auch im Alltag bequem erreichbar ist. Hochwertige Parkettböden, moderne Sanitärausstattung und eine Fußbodenheizung in allen Räumen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Die Haustechnik mit Wärmepumpe und PV-Anlage am Dach bietet sehr gute Energiewerte und niedrigen Energieverbrauch.

Der Balkon mit rund 5,4 m² erweitert den Wohnbereich nach außen und eignet sich ideal zum Entspannen nach der Arbeit. Die Wohnung ist voraussichtlich ab September verfügbar, eine möblierte Vermietung ist auf Wunsch möglich. Ein Kellerabteil ist im Mietpreis inkludiert, ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus kann um € 60 pro Monat angemietet werden.

Ausstattung

- Lift bis ins Dachgeschoss
- Erstbezug nach Dachgeschoss-Neubau
- Nutzfläche ca. 45,25 m², 2 Zimmer
- Balkon ca. 5,4 m²
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Wärmepumpe + PV-Anlage am Dach, sehr gute Energiewerte (HWB 38,7 kWh/m²a, Klasse B; fGEE 0,71, Klasse A)
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, moderne Sanitärausstattung
- Kellerabteil inkludiert
- PKW-Stellplatz optional (€ 60/Monat)
- Möblierte Vermietung auf Wunsch möglich

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

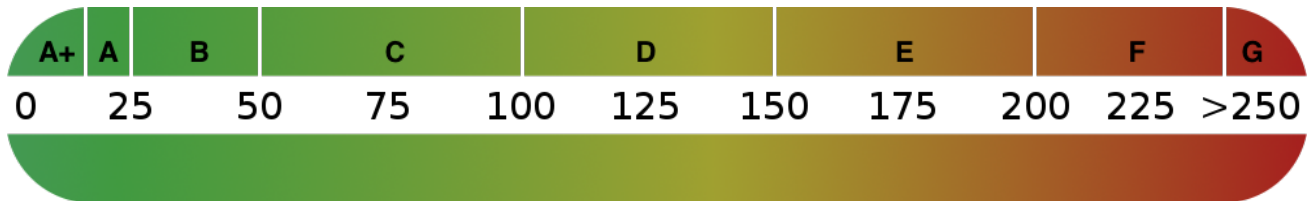
Direkt neben dem Bahnhof Bad Vöslau – Wien Meidling in unter 30 Minuten erreichbar. Einkäufe, Gastronomie und Apotheke fußläufig. Ruhige Wohnstraße mit hoher Lebensqualität in der Thermenregion.

Infrastruktur:

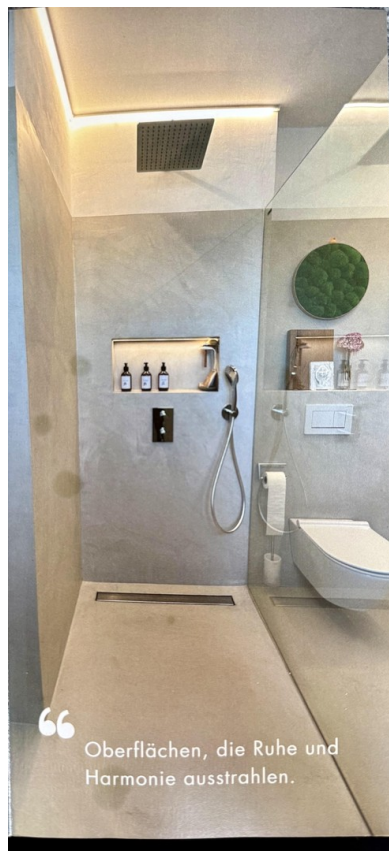
Apotheke, Kindergarten, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	32,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



ArchPHYSIK 19.0.48 - lizenziert für Expander Architekten ZT GmbH ha 28.09.2022

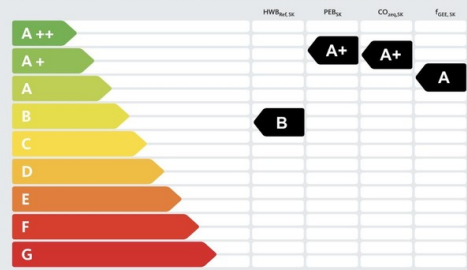
Energieausweis für Wohngebäude

OIB

OIB-Modellbau
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Energieausweis	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(teil)	Dachboden	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Bahnstraße 36	Katastralgemeinde	Vöslau
PLZ/Ort	2540 Bad Vöslau	KG-Nr.	04035
Grundstücksnr.	3791	Seehöhe	277 m

Spezifischer Referenz-Heizwärmebedarf, Primärenergiebedarf, Kohlendioxidemissionen und Gesamtenergieeffizienzfaktor jeweils unter STANDORTKLIMA (SK)-Bedingungen



HWS_{ref,SK} Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normierten geothermischen Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Wärmerückgewinnung zu halten.

PR_{ref,SK} Der Primärenergiebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerbezogener Defaultwert festgelegt.

CO_{2,ref,SK} Der Kohlendioxidbedarf ist ein fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

fE_{ref,SK} Der Energieeffizienzfaktor ist ein fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

SK Das Standortklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekosten.

HWS_{ref,SK} Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normierten geothermischen Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Einträge aus Wärmerückgewinnung zu halten.

PR_{ref,SK} Der Primärenergiebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerbezogener Defaultwert festgelegt.

CO_{2,ref,SK} Der Kohlendioxidbedarf ist ein fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

fE_{ref,SK} Der Energieeffizienzfaktor ist ein fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

SK Das Standortklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekosten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 4 „Energieausweis und Wärmerückgewinnung“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (den 2010/31/EU) vom 10. Mai 2010 und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAGV). Der Ermittlungssatz für die Konsumdaten des Heizwärme- und Kohlendioxidemissions ist für Jahre 2010/2011 - 2018/2019, wenn keine anderen Angaben vorliegen.

ArchPHYSIK 19.0.48 - lizenziert für Expander Architekten ZT GmbH ha 28.09.2022

Exposé - Grundrisse

Wohnung 3 Grundriss Dachgeschoß

