

## **Zweifamilienhaus mit Garten und 3 PKW-Stellplätzen in Bad Vöslau/Großau**



**Objektnummer: 960/73244**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	220,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 289,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	G 4,42
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karl Fröschl**

Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

T +43 (0)5 0100 - 26340

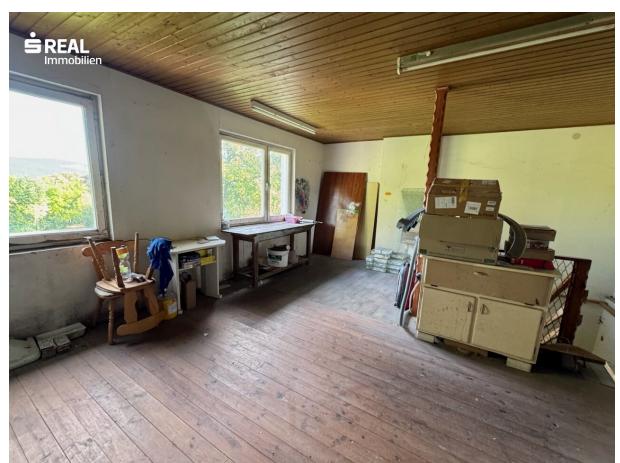
**REAL**  
Immobilien



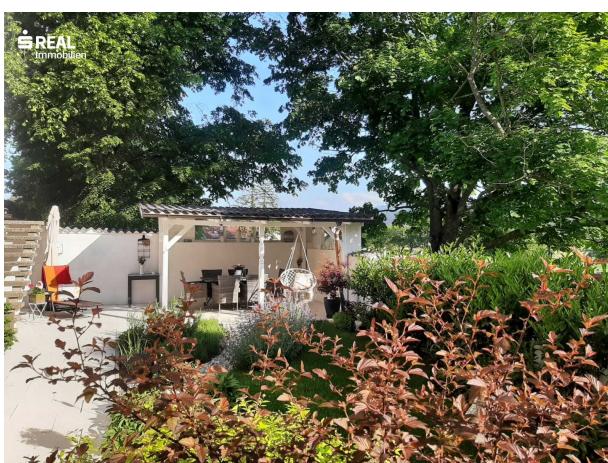


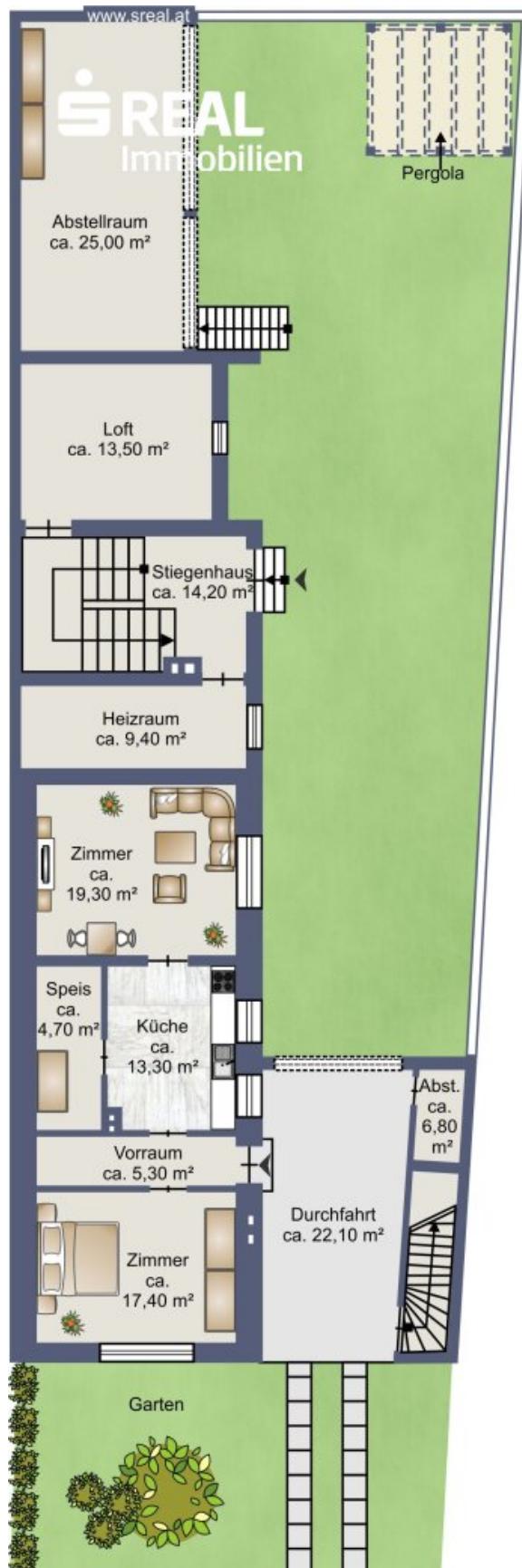




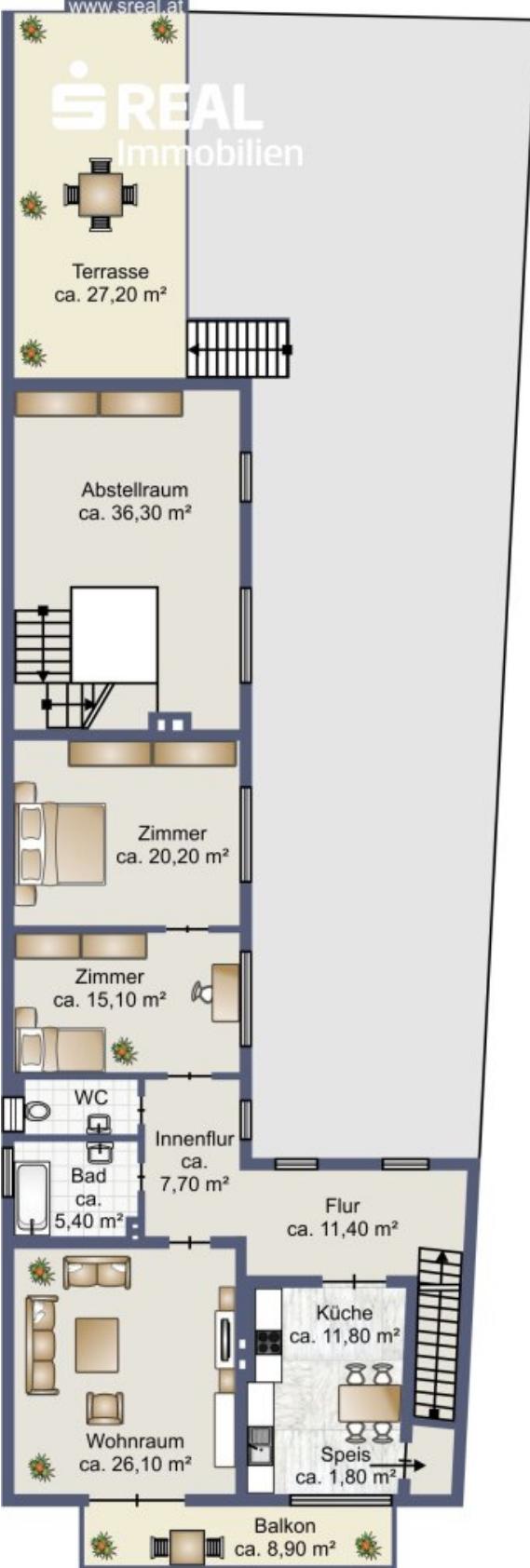




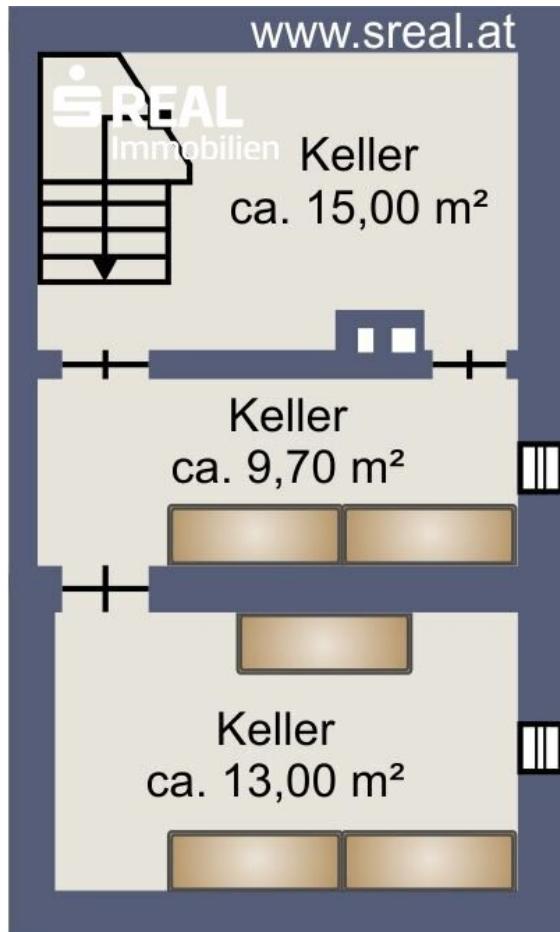




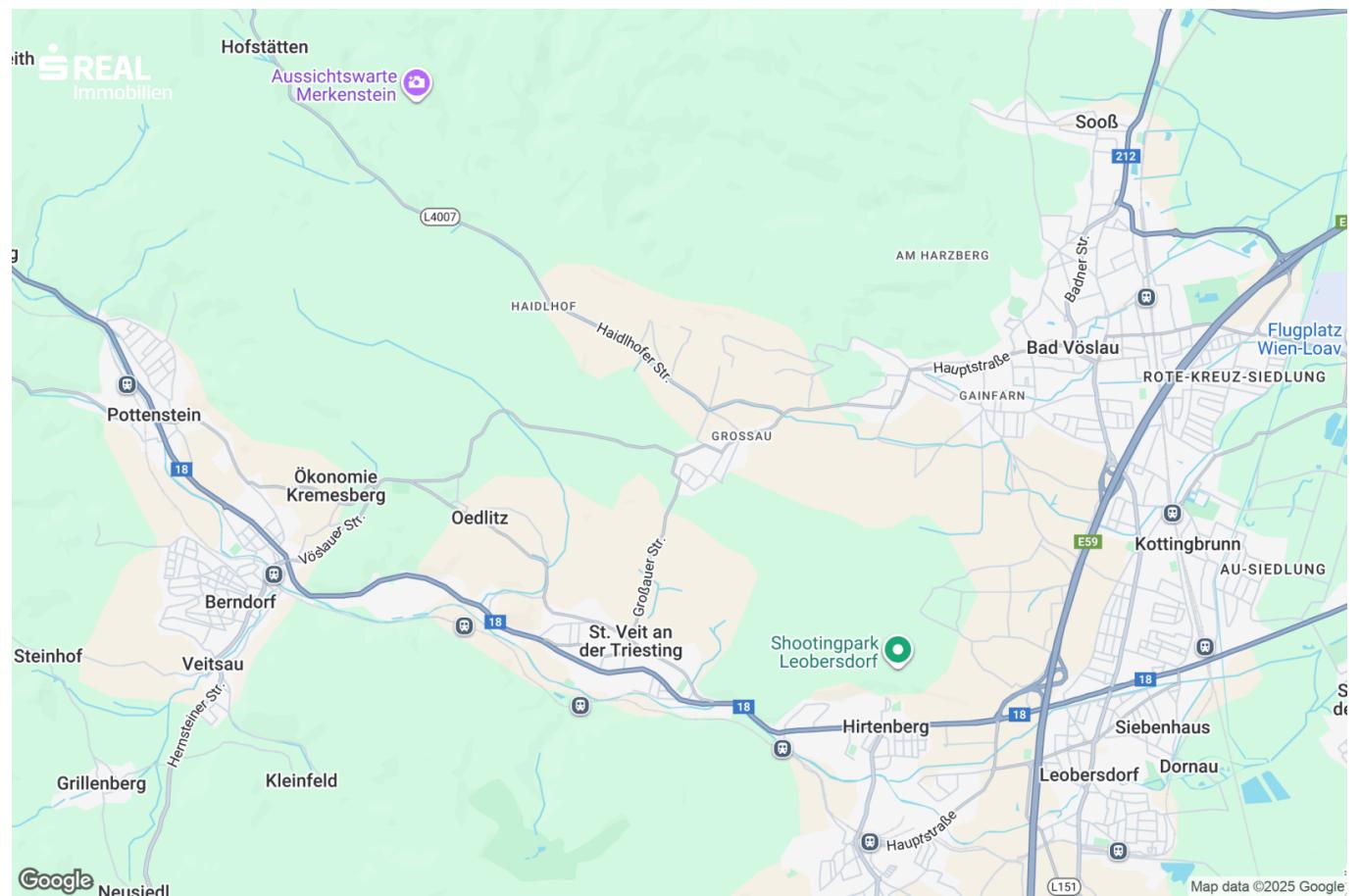
Planskizze Erdgeschoß

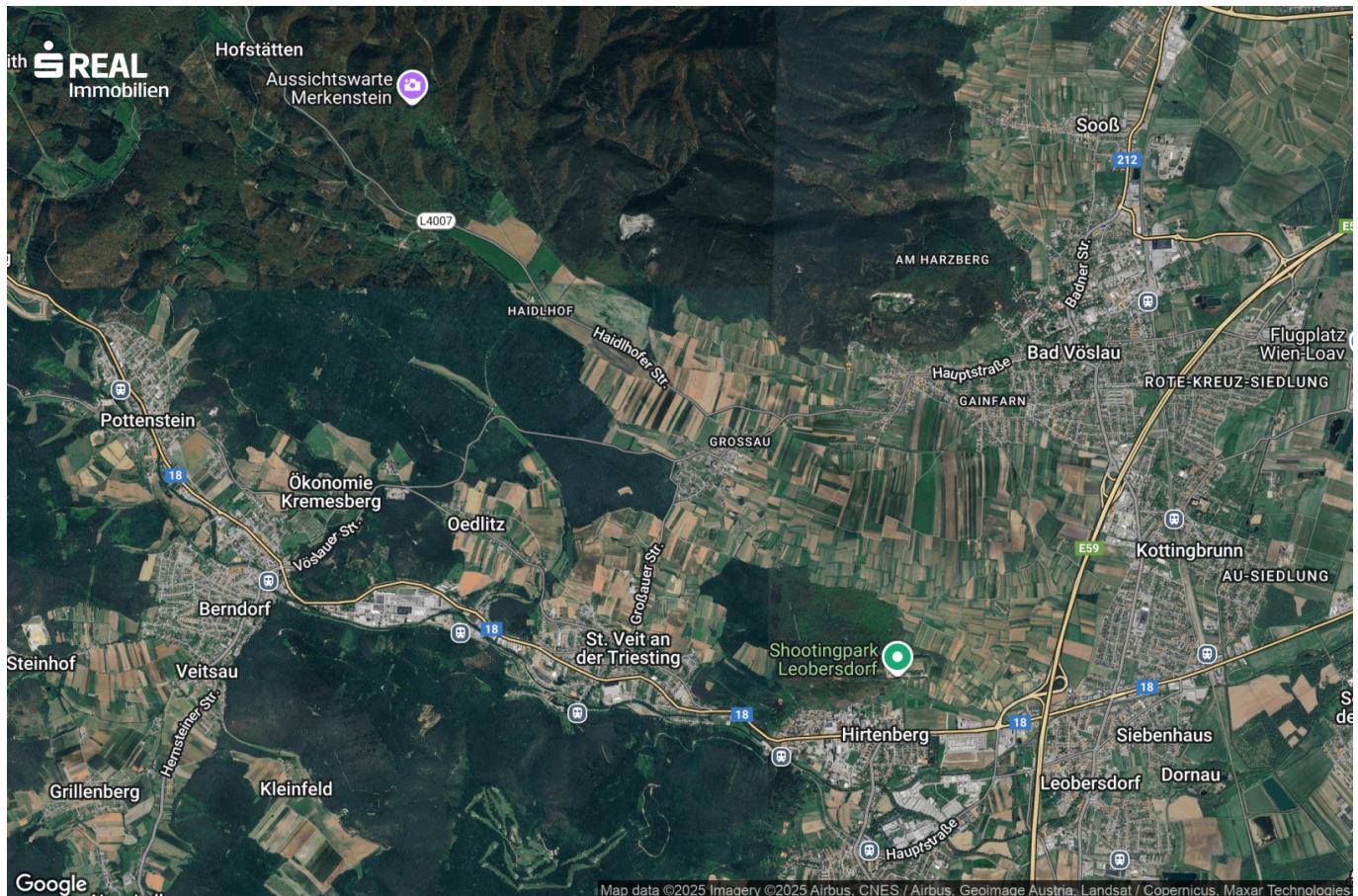


Planskizze Obergeschoß



# Planskizze Kellergeschoß





# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten inmitten des Ortsteils Großau von Bad Vöslau.

Das großzügige Grundstück erstreckt sich über 469 m<sup>2</sup> und bietet einen 80 m<sup>2</sup> großen Garten mit einer Pergola.

In dem ca. 1912 erbauten Haus befinden sich nach einer Aufstockung des Obergeschosses im Jahre 1966 zwei separate Wohneinheiten mit folgenden Informationen:

Erdgeschoss - Wohnung 1 (teilmöbliert)

Fläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

- Vorzimmer • Wohnzimmer (mit Kachelofen) • Toilette • Küche • Badezimmer mit Dusche • Schlafzimmer • Loft (Obergeschoss)
- Heizraum • Schuppen/Lagerraum • Keller mit ca. 38 m<sup>2</sup>.

Obergeschoss – Wohnung 2 (teilmöbliert)

Fläche: ca. 110 m<sup>2</sup>

- Vorzimmer • Küche • Wohnzimmer • Badezimmer mit Dusche • Toilette • Küche • Büro • Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe

Diese Wohnung im Obergeschoss wurde 2022 generalsaniert und inkludiert folgendes:

- Komplett ausgestattete Küche
- Fenster von Hracho Wina doppelverglast
- Fenster habe manuelle Jalousien und teilweise Fliegengitter
- Wohnzimmer hat automatische Außenjalousien mit Fernbedienung
- Vorzimmer mit Glasgarderobenschrank
- Badezimmer mit begehbarer barrierefreier Dusche
- Handwaschbecken mit Unterschrank & Glas Oberschrank
- Handtuchtrockner und Hängekabinett
- Anschluss für Waschmaschine
- Toilette mit Handwaschbecken und Unterschrank
- Wandverbau und Fensterschreibtisch im Büro
- Fenster im Schlafzimmer haben manuelle Aussenjalousien und manuelle Innenjalousien + Fliegengitter

- Begehbarer Garderobe komplett mit Schrank & Laden ausgestattet

Beide Wohneinheiten sind mit Holz oder Gas (umschaltbar) beheizbar. Es gibt 2 separate Stromzähler. Ein elektrisch angetriebenes Garagentor (mit Fernbedienung) ist vorhanden.

Die monatlichen Gemeindeabgaben betragen derzeit € 106,66 / Monat.

Der Ort Großau bietet durch seine Lage am Rande des Wienerwaldes ausgezeichnete Möglichkeiten für Sport und Freizeit. Heurigen, Bäcker und Fleischhauerei sind im Ort ansässig.

Die Autobahn-Anschluss A2 sowie Bahnhof Bad Vöslau in 5 km / 8 min. Entfernung. Ein Kindergarten ist zirka 110 Meter zu Fuß entfernt.

Insgesamt ein attraktives Angebot für 2 Familien oder aber auch eine Großfamilie (ALT und JUNG) die zwar gemeinsam, aber dennoch getrennt, leben möchten.

Die Liegenschaft bietet 2 KFZ-Stellplätze und einen überdachten KFZ-Stellplatz.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem großartigen Haus.

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3131947?accessKey=6857>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL-Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

*Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.*

Unsere Angaben beziehen sich auf die Auskünfte des Eigentümers. Angebot freibleibend und vorbehaltlich Irrtum und Zwischenverkauf.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <8.500m

## **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <3.000m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Straßenbahn <8.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap