

## **Großzügig Wohnen im Kurort Bad Vöslau: 3 Wohneinheiten in begehrter Lage in Gainfarn**



Aussenansicht

**Objektnummer: 3827\_300**

**Eine Immobilie von RE/MAX Harmony**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Wohnfläche:</b>	272,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 230,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,69
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Franz Wukovits

RE/MAX Harmony  
Wienerstraße 39  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 66 461 461  
H +43 676 32 38 430

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



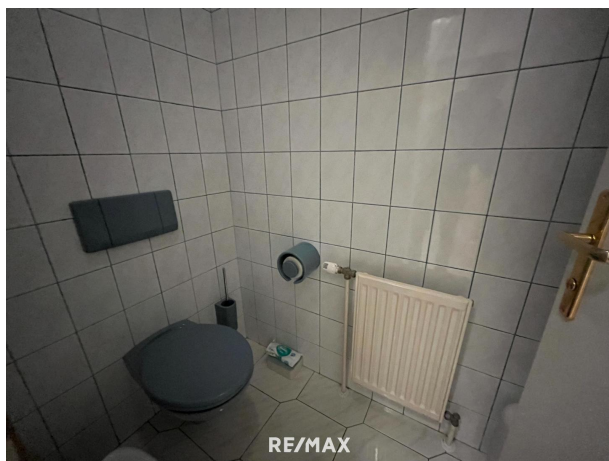




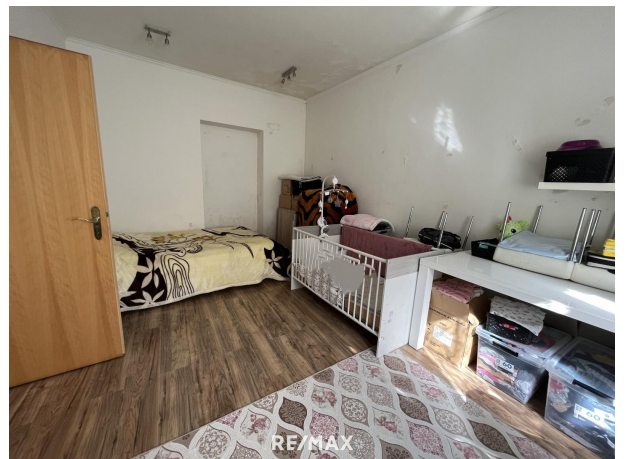
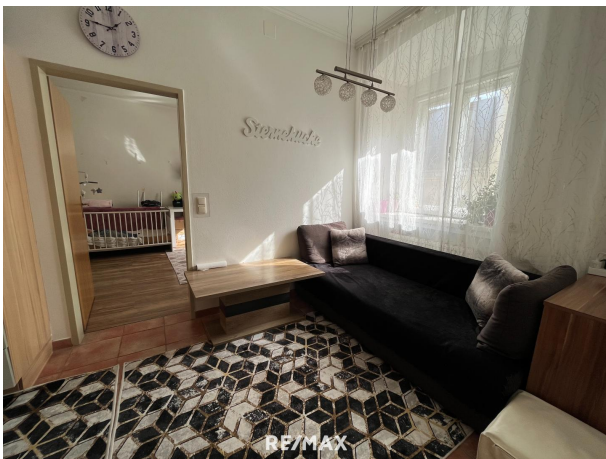




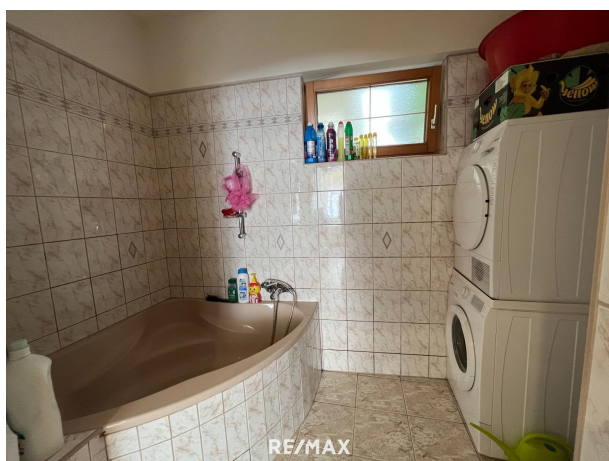




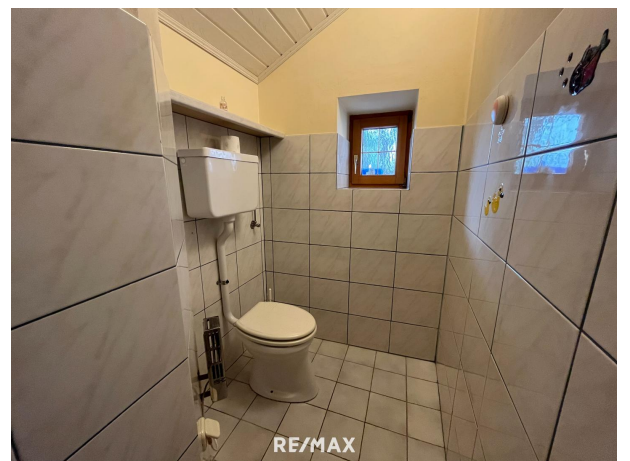
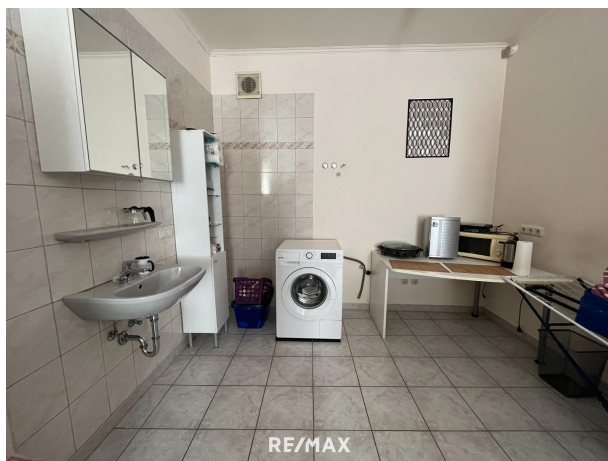








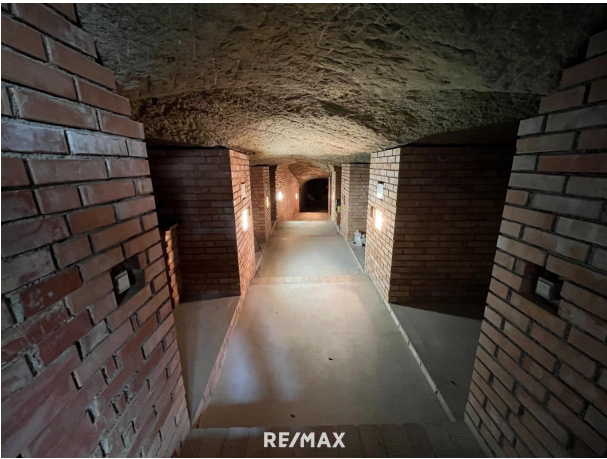
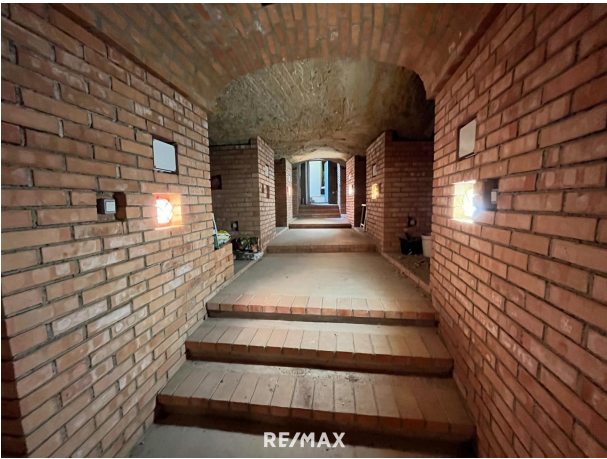












# Objektbeschreibung

\*\*\*\*Wohnen im Kurort Bad Vöslau\*\*\*\*

Haus in Bad Vöslau in begehrte Lage in Gainfarn, nahe zu Bushaltestelle, Kirche, Schloss, Schulen, Nahversorger, Zentrum, Spazierwegen und Wald.

Zum Verkauf steht dieses unterkellerte Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten, auf einer Grundfläche von ca. 638 m<sup>2</sup>, es beinhaltet bis zu 4 Wohnungen.

Es besteht aber auch die Möglichkeit das Objekt als Mehrfamilienhaus zu nutzen.

Es bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten für Sauna, Pool, Outdoor-Küche, Werkstatt, Praxis, Vermietung etc.

Hohe Räume und dicke Mauern sorgen für Altbau-Feeling mit angenehm kühlen Temperaturen im Sommer und wohliger Wärme im Winter.

## WOHNUNG 1:

- > Wohnfläche ca. 155 m<sup>2</sup>
- > 3 Zimmer
- > gepflegte Parkett- und Fliesenböden
- > geräumige Küche - komplett mit Geräten ausgestattet
- > großes Wohn-Esszimmer - ca. 54 m<sup>2</sup>
- > 2 große Zimmer - je ca. 22 m<sup>2</sup>
- > 1 Zimmer hofseitig gelegen - ca. 16 m<sup>2</sup>
- > großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- > Gäste-WC mit Handwaschbecken
- > Abstellkammer und Flur mit viel Stauraum
- > Terrasse im Innenhof
- > Obergeschoss
- > Gasheizung (reparaturbedürftig)

## WOHNUNG 2:

- > Wohnfläche ca. 54 m<sup>2</sup>
- > Vorraum / Garderobe
- > 1 Zimmer
- > Wohnküche mit Essbereich
- > großes Wohn- / Schlafzimmer
- > geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- > Erdgeschoss
- > Gasheizung



### WOHNUNG 3:

- > Wohnfläche ca. 20 m<sup>2</sup>
- > Wohn- /Schlafzimmer mit Nassbereich, Küchen- und Waschmaschinenanschluss
- > WC am Gang
- > Erdgeschoss
- > Gasheizung

### WOHNUNG 4:

- > Möglichkeit für eine 4. Wohneinheit - stark sanierungsbedürftig

### Weitere Highlights:

- > Geräumiger Dachboden
- > wunderschöner Weinkeller
- > Hof mit überdachtem Sitz- und Grillplatz und 1 Sonnenterrasse (uneinsichtig)
- > zusätzlich gibt es eine begrünte Terrassenfläche (ganz oben)

### Lage:

- > Geschäfte des täglichen Bedarfs
- > verschiedene Einkaufsmöglichkeiten
- > Ärzte, Kindergärten, verschiedene Schulen
- > Bahnhof
- > Stadtgrenze von Wien – in 20 Autominuten erreichbar
- > Freizeitangebote
- > Vöslauer Thermalbad
- > zahlreiche Heurigenbetriebe
- > Naherholungsgebiet

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!  
Ich freue mich auf Sie!

Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Unsere Finanzexperten arbeiten mit verschiedenen Banken und können für Sie daher unverbindliche Angebote vorbereiten.  
Sprechen Sie Ihren Makler/in aktiv an.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen.  
Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, TelefonNr., E-Mail) beantworten können.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.  
(§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3 % vom Kaufpreis Provision zzgl. Mwst.

3,5 % Grunderwerbsteuer

Kaufvertragserrichtung und Treuhandchaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters. Angaben  
gemäß ges  
etzlichem  
Erfordernis:  
He23  
iz 0.  
wä6 k  
rm W  
eb h/(  
ed m<sup>2</sup>  
arf a)  
:  
KI F  
as  
se  
He  
iz  
wä  
rm  
eb  
ed  
arf  
:  
Fa 2.  
kto69  
r  
Ge  
sa  
mt  
en  
er  
gie  
effi  
zie  
nz:  
KI E  
as  
se  
Fa



kto  
r  
Ge  
sa  
mt  
en  
er  
gie  
effi  
zie  
nz: