CAMPO-MEHRFAMILIENHAUS: Gut gebaut, gepflegt und Top-Preis

Objektnummer: 3257

Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Magdalenengasse
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1935
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	432,00 m²
Nutzfläche:	700,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	1.260.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Iris Wiedermayer

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH
Mühlgasse 18

CAMPO - REAL
Wir realisieren Immobilienanlagen

CAMPO - REAL

CAMPO - REAL

CAMPO - REAL

CAMPO - REAL

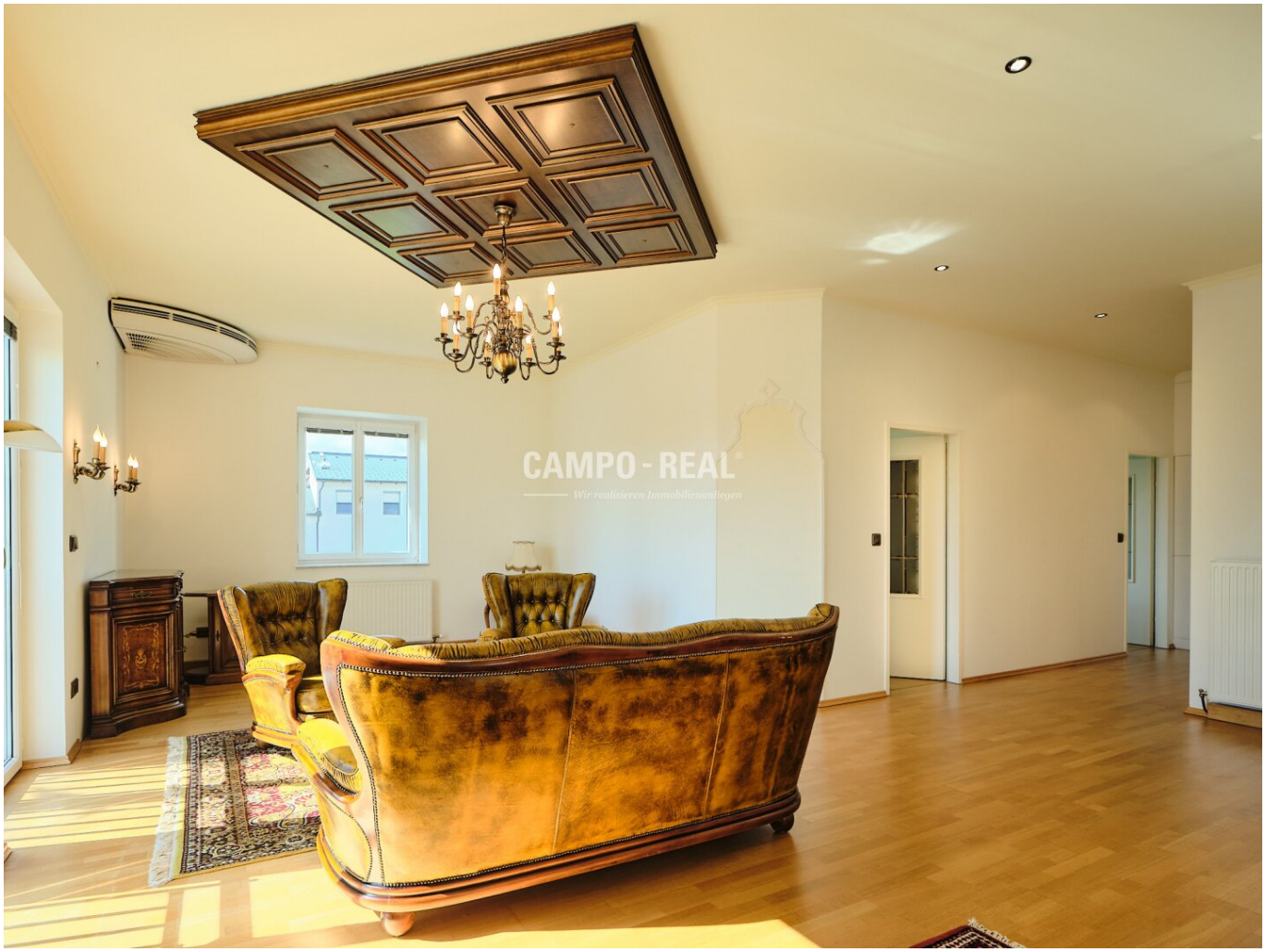
CAMPO - REAL

CAMPO - REAL

CAMPO - REAL

CAMPO - REAL

CAMPO - REAL


CAMPO - REAL
Wir realisieren Immobilienanlagen

CAMPO - REAL

CAMPO - REAL

CAMPO - REAL
Wir realisieren Immobilienanliegen

CAMPO - REAL

CAMPO - REAL

CAMPO - REAL

CAMPO - REAL

Objektbeschreibung

Viel Platz...zum Zusammenrücken;

zum Beispiel für Freiberufler mit Familie im Gepäck,

oder Musiker die ihre private Klangwelt genießen wollen,

oder die klassische Patchworkfamilie - einer für alle, alle für einen...

Die Historie dieser Liegenschaft ist unverwechselbar mit Gainfarn, dem noblen Ortsteil von Bad Vöslau, verbunden. Vermutlich in den Neunzehndreißigern erbaut und in den Folgejahren u.a. als Kino der Bevölkerung zugänglich gemacht, wechselte das Haus Mitte der 'Sechzigerjahre den Besitzer. Über die Jahre hinweg wurden Haus und Garten stets pfleglich behandelt, renoviert und saniert. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten im Dachgeschoss mit seinem unverbaubaren Rundum-Ausblick.

Nun werden neue Besitzer gesucht, die das Haus mit frischen Energien füllen und für nächste Generationen bereithalten.

Neben der großzügigen Eingangshalle mit Marmorverkleidung, den attraktiven Stiegenaufgängen und Außenterrassen verfügt die Liegenschaft über **4 getrennt begehbare und abgeschlossene Wohneinheiten** mit einer Wohnfläche von ca. 432m².

Die gesamte Nutzfläche beträgt rund 700m².

Erdgeschoss Top 1 ca. 52m² :

1 Zimmer,

Top ausgestattete Küche,

Bad, WC

1.Stock Top 2, ca. 104m²:

3 Zimmer,

Küche,

Bad, WC,

2 Balkone und Zugang zur

Dachterrasse

EG und 1.Stock Top 3, ca. 96m² + ca. 56m² :

3 Zimmer,

Top ausgestattete Küche,

Bad, WC,

im EG:

Billard-, bzw. Arbeitsraum, ca. 56m² mit Gartenzugang

Zugang zur Garage (ca. 72m²) und Lift ins Dachgeschoss

Dachgeschoss Top 4, ca. 124m² inkl. Wintergarten:

2 Zimmer,

Galerie,

Top ausgestattete Küche,

Dusch-Bad, WC,

Wintergarten ca. 27m² mit Dachterrasse ca. 56m².

Der angebaute PERSONENLIFT bringt Sie von der GARAGE in das DACHGESCHOSS!

Ausstattung:

Top 1, 3 und 4 sind hochwertig ausgestattet (Bäder, Küchen). Marmor, Steinfliesen, Parketten und Stuckaturen prägen den Einrichtungsstil sowohl in den Wohnungen als auch in den Nutzflächen und dem Stiegenhaus. Alle Fenster (bis auf eines in Top 2) wurden ca. 1995-1997 ausgetauscht. Automatische Wintergarten-Beschattung im Dachgeschoss. Einzig das Top 2 ist aktuell vermietet und bedarf noch einer Modernisierung. Das Haus ist teilunterkellert mit zwei

kleinen Räumen, die als Lager genutzt werden.

Lage:

Gute Verkehrsanbindung; Bahnhof und Autobahnauffahrt in nur ca. 1,6 km Entfernung.

Kenner der Region werden die Heurigenbetriebe in unmittelbarer Nähe schätzen, sowie die leichte Erreichbarkeit Wiens und die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <750m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.500m
Straßenbahn <5.250m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap