

Klassische Altbauvilla in Bad Vöslau | Sanierungsbedürftig



Objektnummer: 6013/941

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1880
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	390,00 m ²
Nutzfläche:	390,00 m ²
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	F 216,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,39
Kaufpreis:	880.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 676 32 076 23
H +43 676 32 076 23



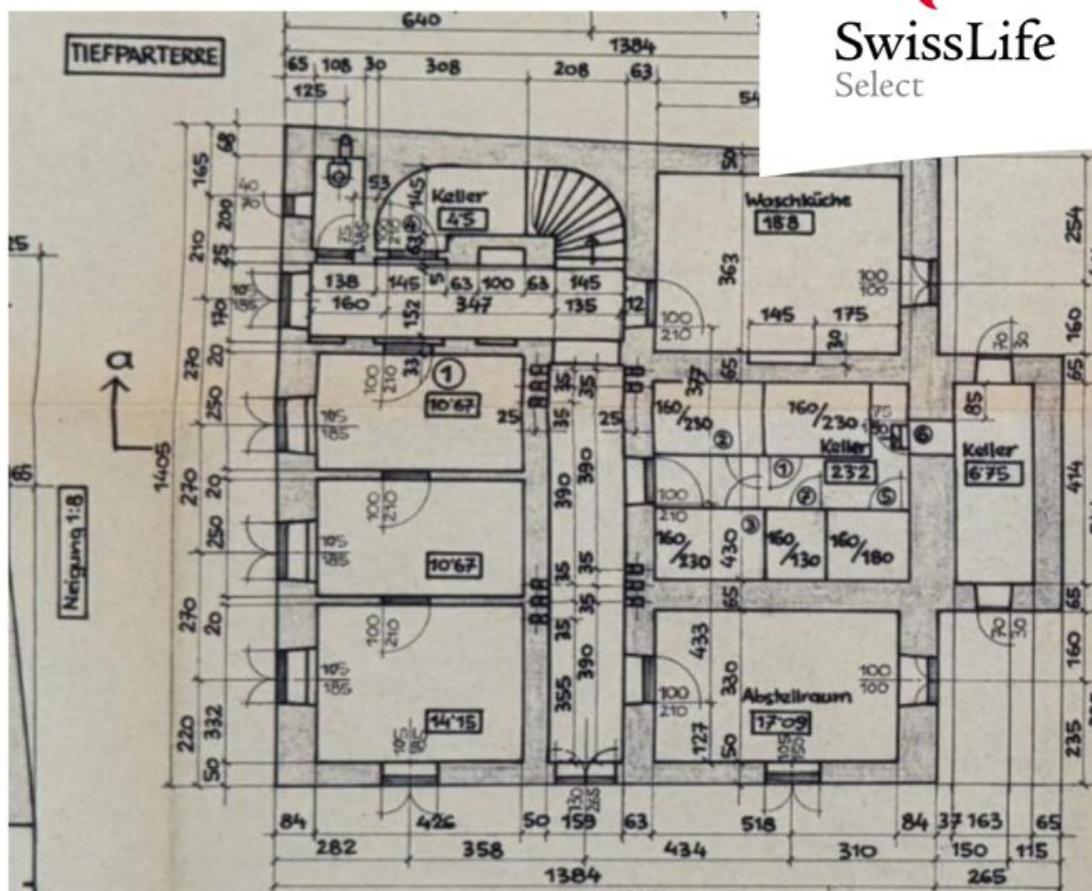






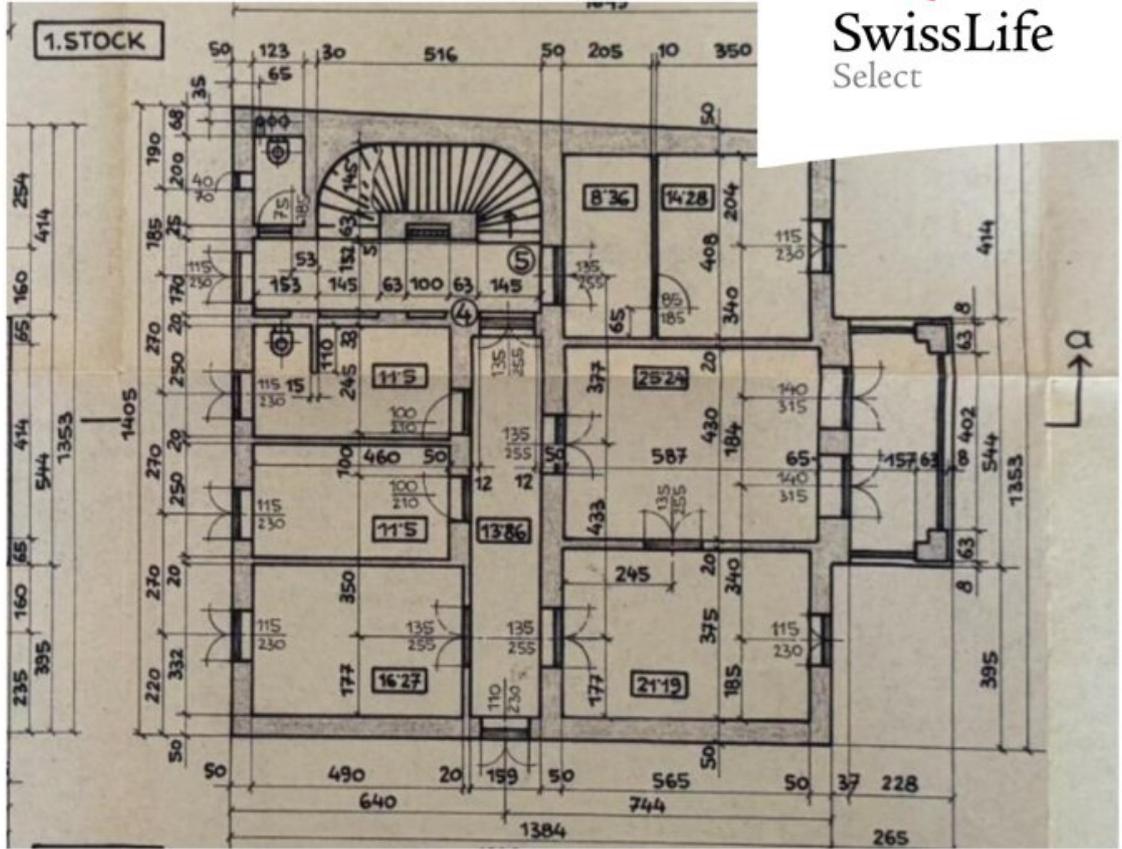


SwissLife
Select



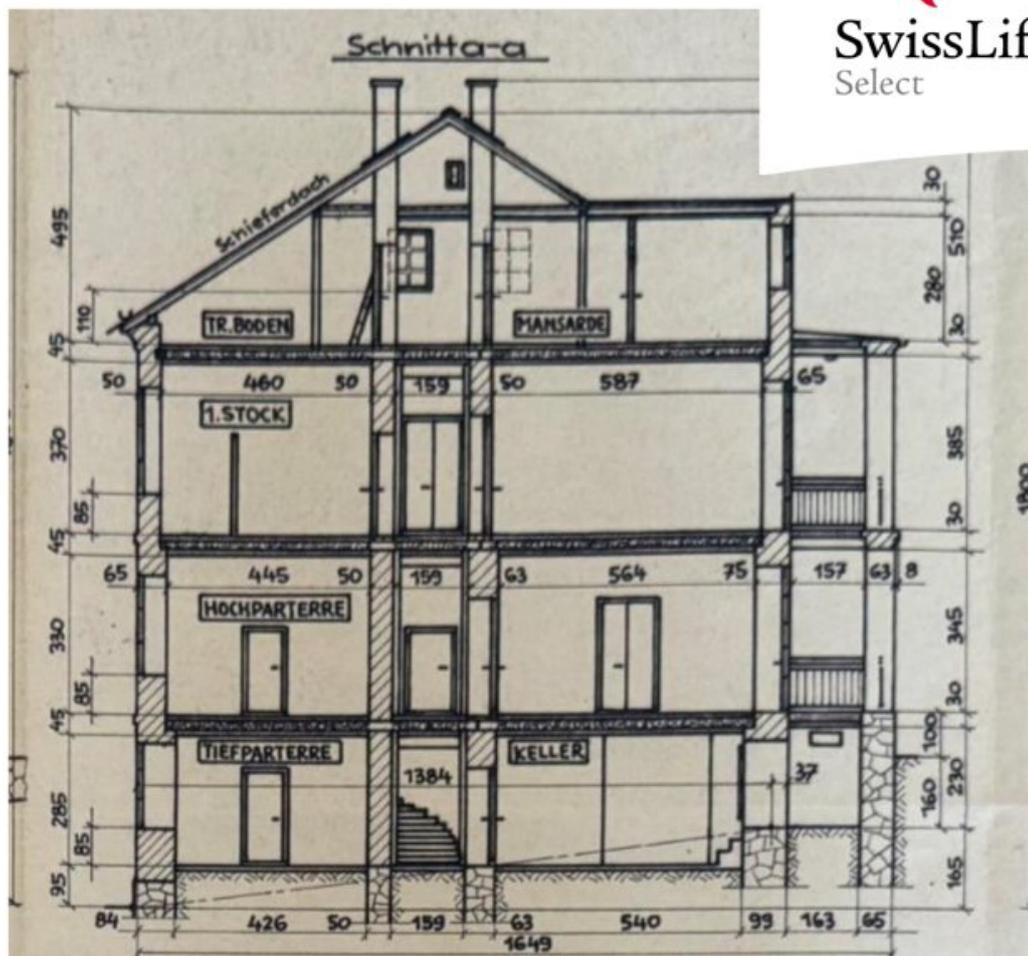


SwissLife
Select





SwissLife
Select



Objektbeschreibung

Diese charmante Jahrhundertwendevilla in Bad Vöslau besticht durch ihren klassischen Altbaucharakter und ihr großzügiges Raumangebot.

Die Liegenschaft verfügt über eine Nutzfläche von ca. 390 m², aufgeteilt auf vier Ebenen. In den ersten beiden Etagen besteht überwiegend klassisches Altbauambiente mit hohen Räumen und Flügeltüren.

Derzeit ist das Gebäude in sechs Wohneinheiten unterteilt, bietet jedoch vielfältige Möglichkeiten zur Umgestaltung. Eine denkbare Variante wäre die Schaffung von drei großzügigen Wohnungen, darunter eine Einliegerwohnung im Parterre.

Ebenso eignet sich die Immobilie ideal für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten, beispielsweise als Praxis oder Büro.

Der Dachboden ist teilweise ausgebaut und bietet weiteres Potenzial für Wohnraum.

Der Garten ist südseitig ausgerichtet, der Vorgarten liegt straßen- und nordseitig.

Eine Garage für ein Fahrzeug ist vorhanden.

Dieses Objekt richtet sich an Liebhaber historischer Bausubstanz, die den Charme einer klassischen Altbauvilla schätzen und bereit sind, das Potenzial dieser Immobilie durch eine umfassende Sanierung auszuschöpfen.

Widmung - BW (Bauland Wohngebiet)

Gemäß Flächenwidmungsplan ist eine großzügige Erweiterung möglich, Sonderbebauungshöhe h₂ + e_o (einseitig offene Bauweise) 40% verbaubare Fläche, Schutzzone 02 "Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten".

Erdgeschoss, ca. 151m²

Eingangsbereich und Nebenräume, ca. 80 m² (Fahrradraum + Kellerabteile + Haustechnik, Heizraum)

Top 1, ca. 71 m²: Vorraum, 2 Zimmer (ca. 14m² und 11m²), Wintergarten (südseitig, gartenseitig), separate Küche, Badezimmer mit Dusche und Toilette, Wirtschaftsraum, Abstellraum

1. Obergeschoss, ca. 137m²

Top 2-3, ca. 118 m², Balkon ca. 8,5 m²: Vorraum, 4 Zimmer (ca. 25m², 20m², 16 m² und 11m²), separate Küche mit Abstellraum, Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Abstellraum

2. Obergeschoss, ca. 143m²

Top 4, ca. 100 m², ca. 8,5 m² Balkon: Vorraum, 3 Zimmer (ca. 25m², 21m² und 16m²), separate Küche, Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Toilette

Top 5, ca. 23 m²: Vorraum, Zimmer (ca. 14 m²), kleine Kochnische, Dusche, Toilette am Gang

Dachgeschoss, ca. 149m²

Top 6, ca. 25 m²: Zimmer (ca. 14m²), angrenzender Rohdachboden (ca. 11m²)

Top 7, ca. 61 m²: Vorraum, 2 Zimmer (ca. 23m² und 16m²), separate Küche, Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

Rohdachboden, ca. 38 m²

Lage

Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Apotheke, Post etc.) befinden sich in unmittelbarer Umgebung bzw. sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Gute Verkehrsanbindung

A2 Süd-Autobahn

Öffentliche Verkehrsmittel

REX 1, REX 3 ab Bahnhof Bad Vöslau

Regional Buslinien: 301, 303, 305, 311, 312, 313, 314, 315

Entfernungen

Wien Innenstadt: 40 km, ca. 35 Minuten mit dem Auto

Wiener Neustadt: 23 km, ca. 20 Minuten mit dem Auto

Baden: 5 km, ca. 8 Minuten mit dem Auto

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen steht Ihnen **Belinda Pöll** unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 oder per E-Mail an belinda.poell@swisslife-select.at zur Verfügung.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen. Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw. Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tipgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap