



## **Sanierungsbedürftiges Haus mit ausbaufähigem Rohdachboden in Bad Vöslau!**



**Objektnummer: 2481**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	87,71 m²
<b>Nutzfläche:</b>	144,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	40,00 m²
<b>Keller:</b>	57,57 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	 327,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	 3,32
<b>Kaufpreis:</b>	240.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	1.666,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

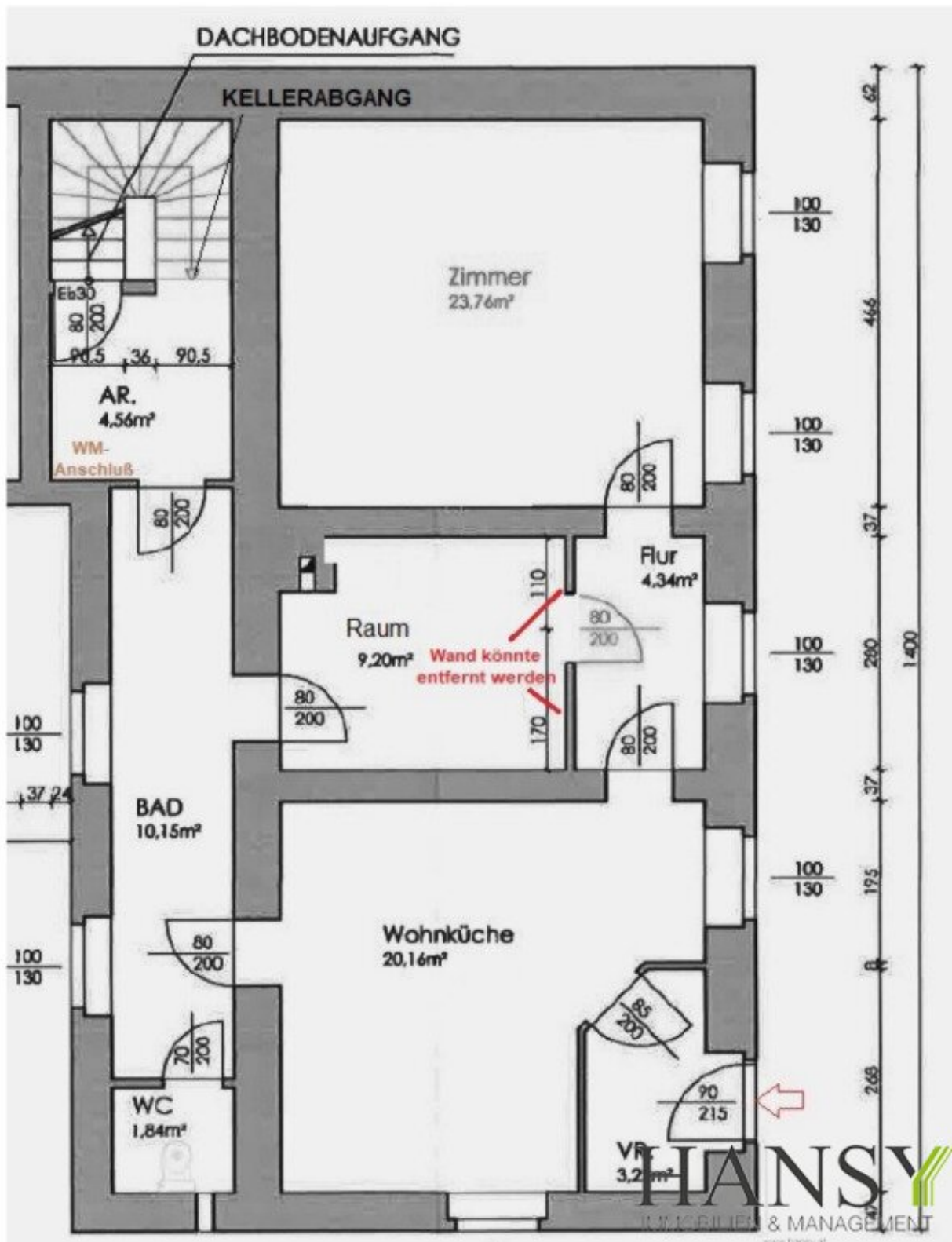
T +4367761361090  
H +4367761361090

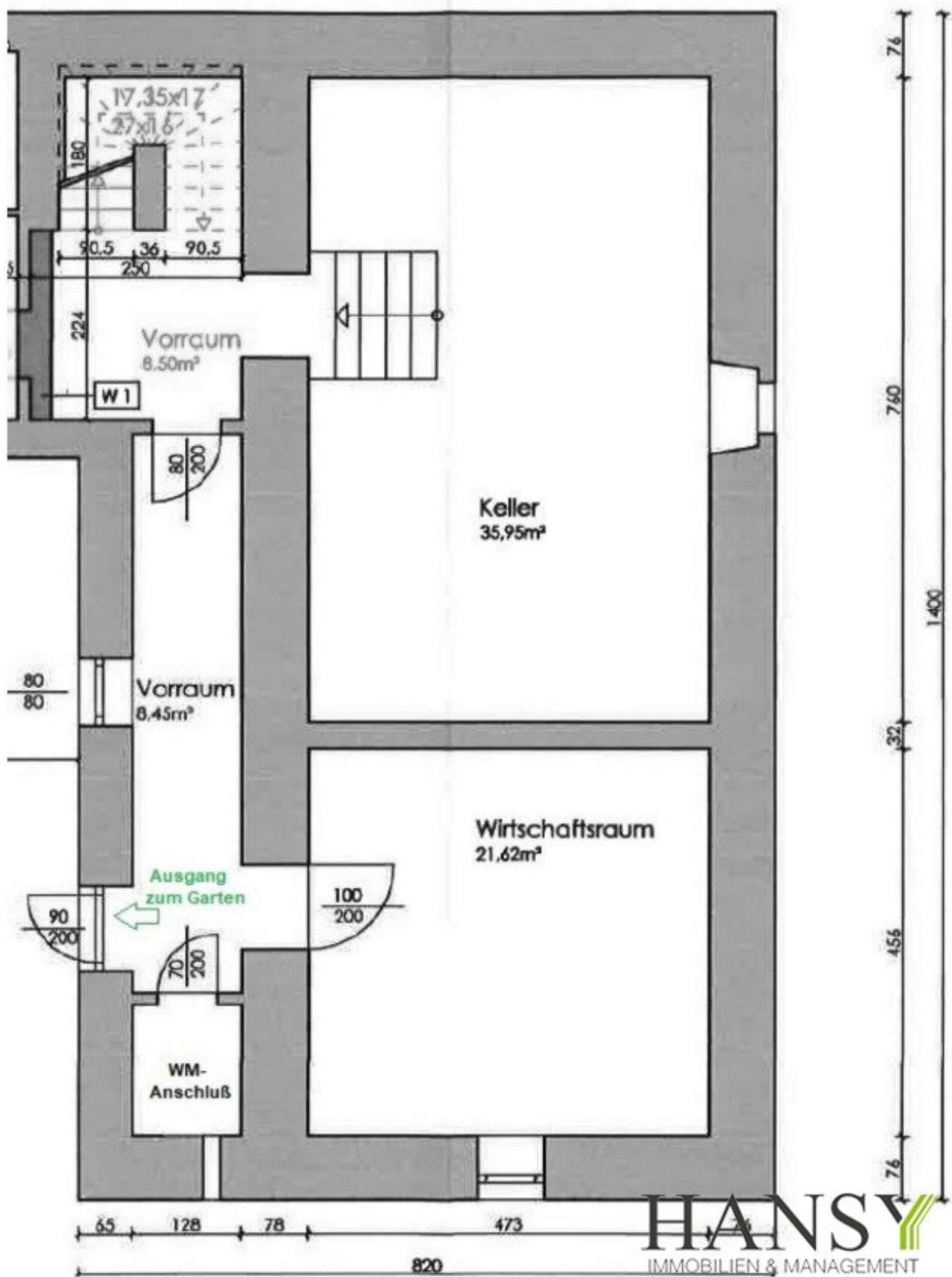
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





## PLAN







# Objektbeschreibung

## Charmantes Eckhaus mit großem Ausbaupotenzial – Rohdachboden & vielseitigem Untergeschoss

Dieses **Haus aus dem Jahr 1920** befindet sich auf einem **Eckgrundstück** und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Mit Erdgeschoss, Untergeschoss sowie einem **ca. 77 m<sup>2</sup> großen, ausbaufähigen Rohdachboden** eröffnet die Liegenschaft zahlreiche Möglichkeiten für Eigennutzer oder Investoren.

**Wohnnutzfläche:** 153,73 m<sup>2</sup>

Der **Garten (40m<sup>2</sup>)** überzeugt durch seine praktische Gestaltung und verfügt über **drei separate Zugänge**: direkt vom Haus, von der Straße sowie von den Parkplätzen – ideal für flexible Nutzung.

### Erdgeschoss (ca. 77 m<sup>2</sup>):

- Vorraum
- Wohnküche (ca. 20 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>)
- Weiteres Zimmer (ca. 9 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum mit Zugang zum Untergeschoss und Dachboden

### Untergeschoss (ca. 76 m<sup>2</sup>):

Der Gang sowie ein Raum mit ca. 21 m<sup>2</sup> sind **beheizt und belichtet**. Das Untergeschoss eignet sich besonders als **Fitnessraum, Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerfläche**.

### Dachboden:

- Ca. 77 m<sup>2</sup> großer Rohdachboden mit **attraktivem Ausbaupotenzial**

## **Zustand:**

- Das Haus ist **sanierungsbedürftig**, bietet dafür jedoch eine solide Basis und viel Entwicklungsspielraum.

## **Heizung:**

- Gasetagenheizung

Diese Liegenschaft vereint **Charakter, großzügige Flächen und Ausbaureserven** in guter Lage – ideal für alle, die ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Zögern Sie nicht länger und rufen Sie mich gleich an. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

## **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 <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <5.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap