

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



**Objektnummer: 2545**

**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>              | <b>G</b> 327,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>F</b> 3,32                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 200.000,00 €                 |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>               | 1.388,89 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Kalinowski**

Hansy GmbH  
Badener Straße 30  
2604 Theresienfeld

T +4367761361090  
H +4367761361090

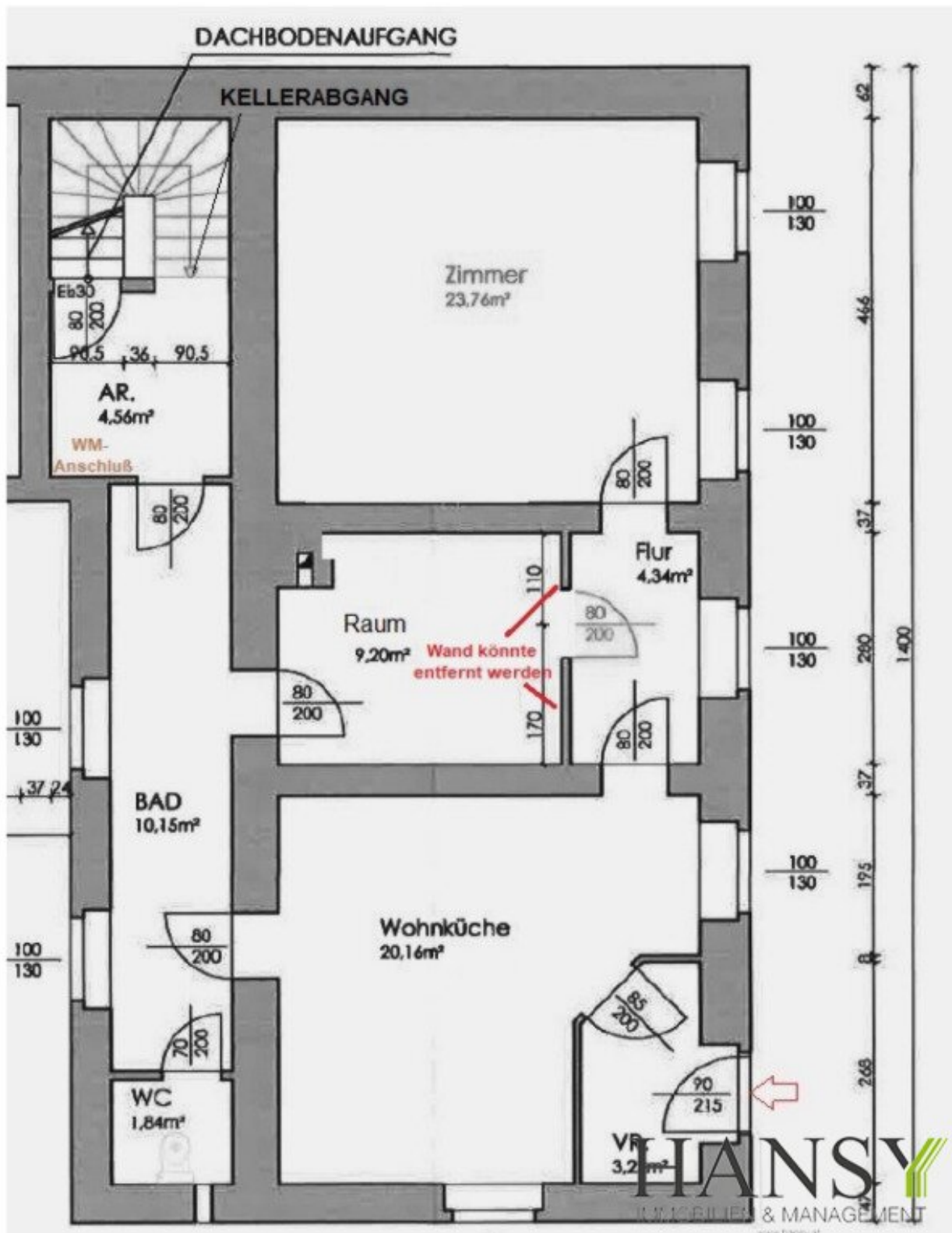
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

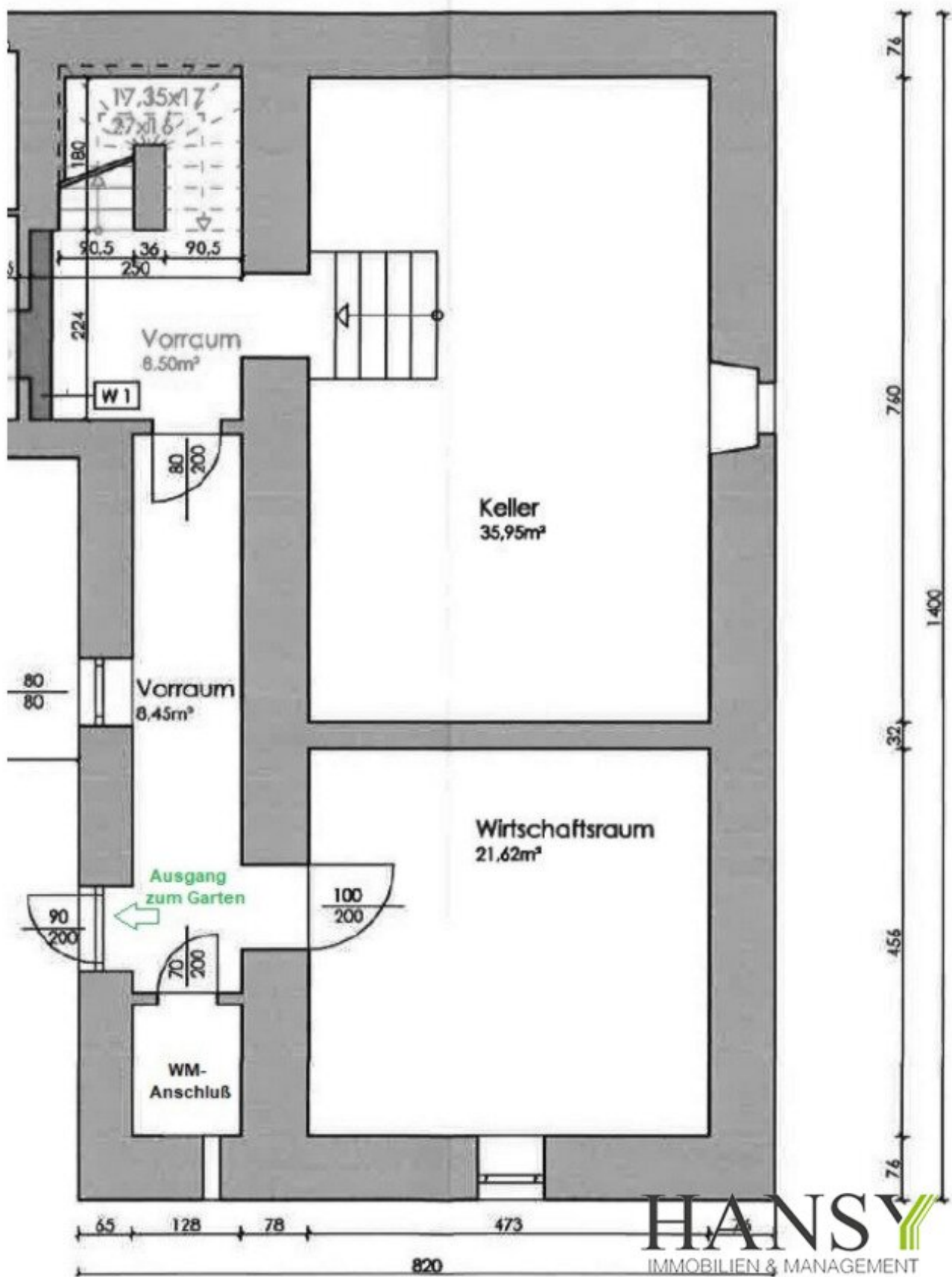






## PLAN





# 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 <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <5.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap