

**Historisches, sanierungsbedürftiges Winzerhaus mit
großem Ruhegarten | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25683

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Badner Straße 36
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1857
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	127,34 m ²
Zimmer:	5
WC:	1
Keller:	30,21 m ²
Kaufpreis:	550.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Papacek

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 664 410 71 17
H +43 664 410 71 17



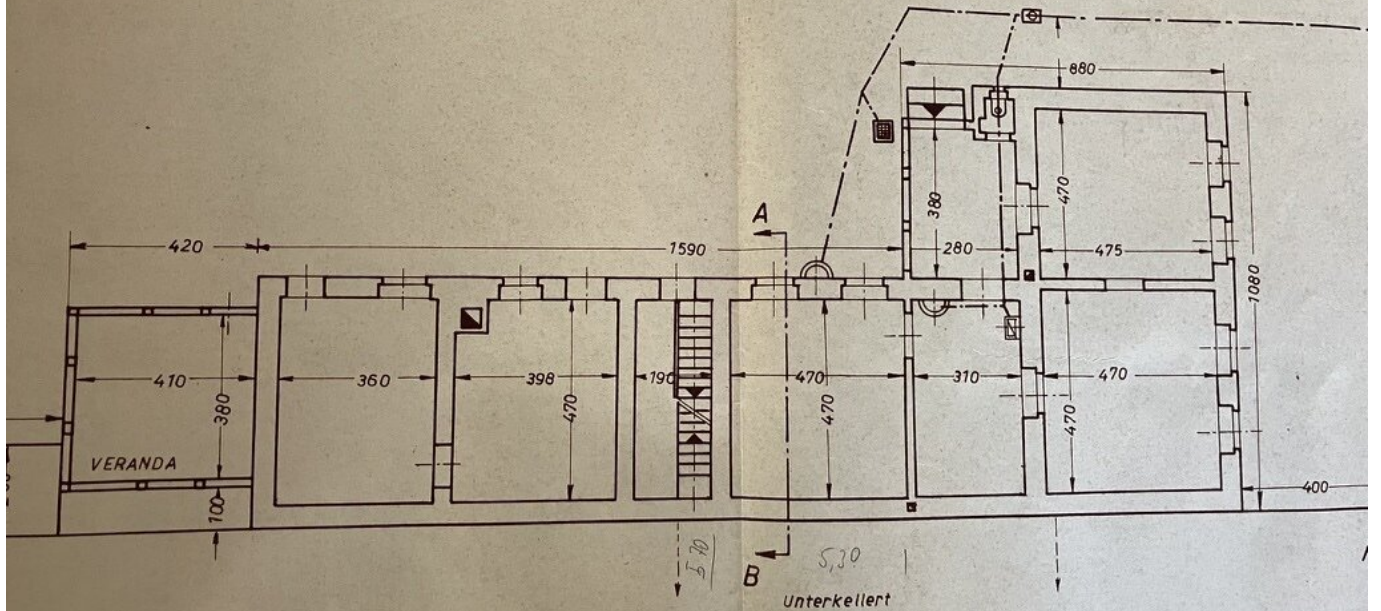






ZELLMANN
IMMOBILIEN

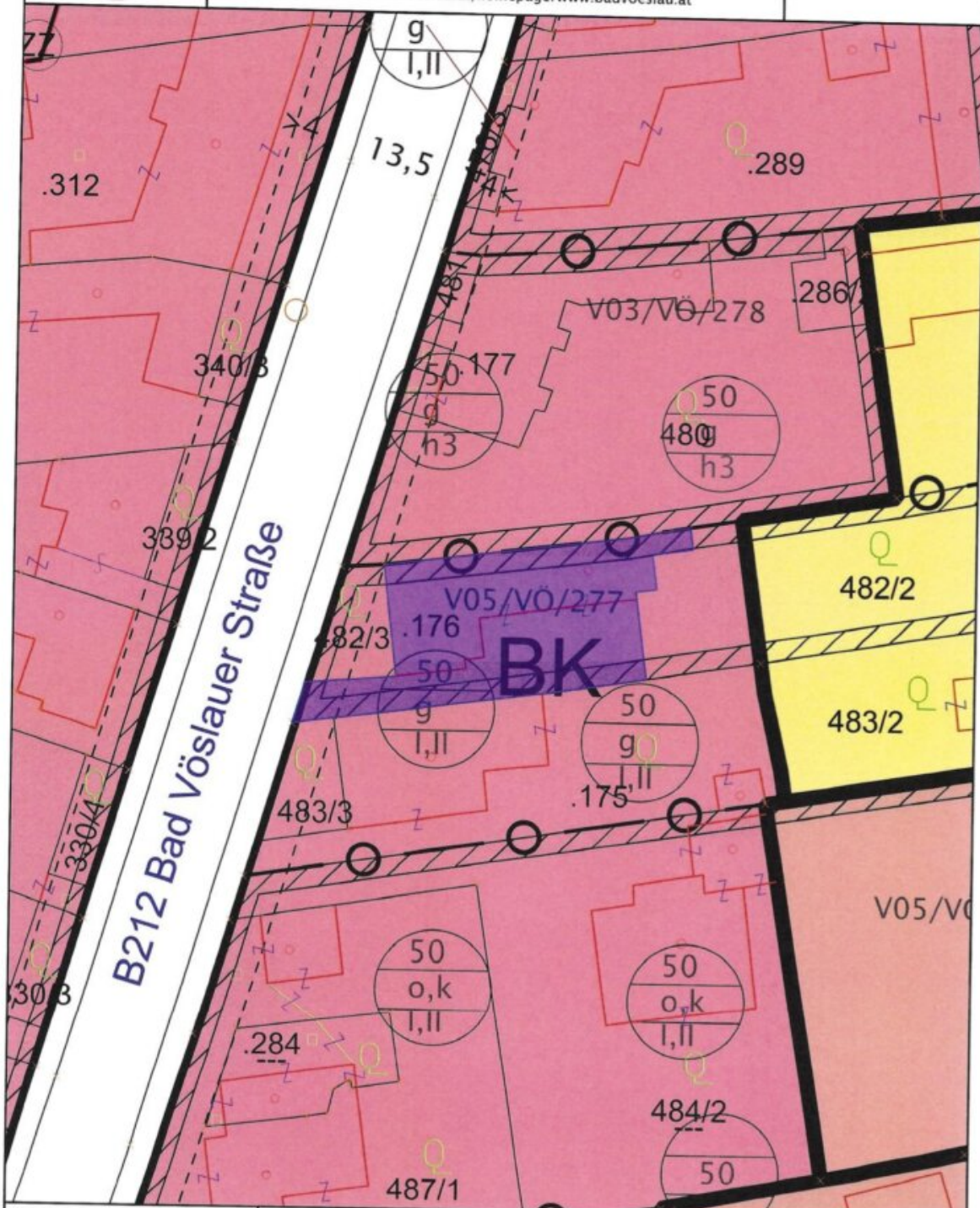
PLAN ZUR HERSTELLUNG EINER HAUS



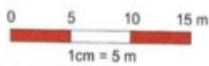


Stadtgemeinde Bad Vöslau
Schloßplatz 1, A-2540 Bad Vöslau
Tel.: +43 2252 76161
Fax.: +43 2252 77190
Email: stadtgemeinde@badvoeslau.at, homepage: www.badvoeslau.at

Datum: 23.03.2026
Bearbeiter:



Maßstab 1 : 500



DKM-Datenkopie vom 01.10.2025. Rückfragen/Katasterberatung sowie aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt.
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Objektbeschreibung

Diese, nicht alltägliche Immobilie, bietet vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten. Das Objekt wurde um 1857 als Winzerhaus errichtet und war in den letzten Jahren das Sommerdomizil des bekannten Komponisten und Schriftstellers Johann Karl Regber. Der Duft und das Flair des vorigen Jahrhunderts schwingen in jedem Raum mit. Auch ist in dem Kellergewölbe noch die originale Weinpresse erhalten. Von der Flächenwidmung (BK -50/g/i-II) wäre sowohl ein Dachausbau, als auch ein Vergrößerung des Objektes möglich.

Das Ortszentrum Bad Vöslau, als auch die Therme ist fußläufig erreichbar.

FAZIT: Dieses sanierungsbedürftige Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche zu verwirklichen. Ob moderner Wohnstil oder gemütliches Landhaus-Ambiente – hier können Sie kreativ werden und ein Zuhause schaffen, das genau zu Ihnen passt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <300m
Apotheke <325m
Klinik <3.875m
Krankenhaus <4.425m

Kinder & Schulen

Kindergarten <450m
Schule <150m

Nahversorgung

Supermarkt <425m
Bäckerei <575m
Einkaufszentrum <4.625m

Sonstige

Bank <600m
Geldautomat <600m
Post <700m
Polizei <775m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <700m
Straßenbahn <4.100m
Autobahnanschluss <1.775m
Flughafen <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap