

## Eigentumswohnung in 2540 Bad Vöslau – Berggasse 66



**Objektnummer: 654**

**Eine Immobilie von Immoparadies GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	57,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 233,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,99
<b>Kaufpreis:</b>	90.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	142,93 €
<b>USt.:</b>	14,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dieter LÖb**

Immoparadies GmbH  
Jakobusgasse 11  
2410 Hainburg an der Donau

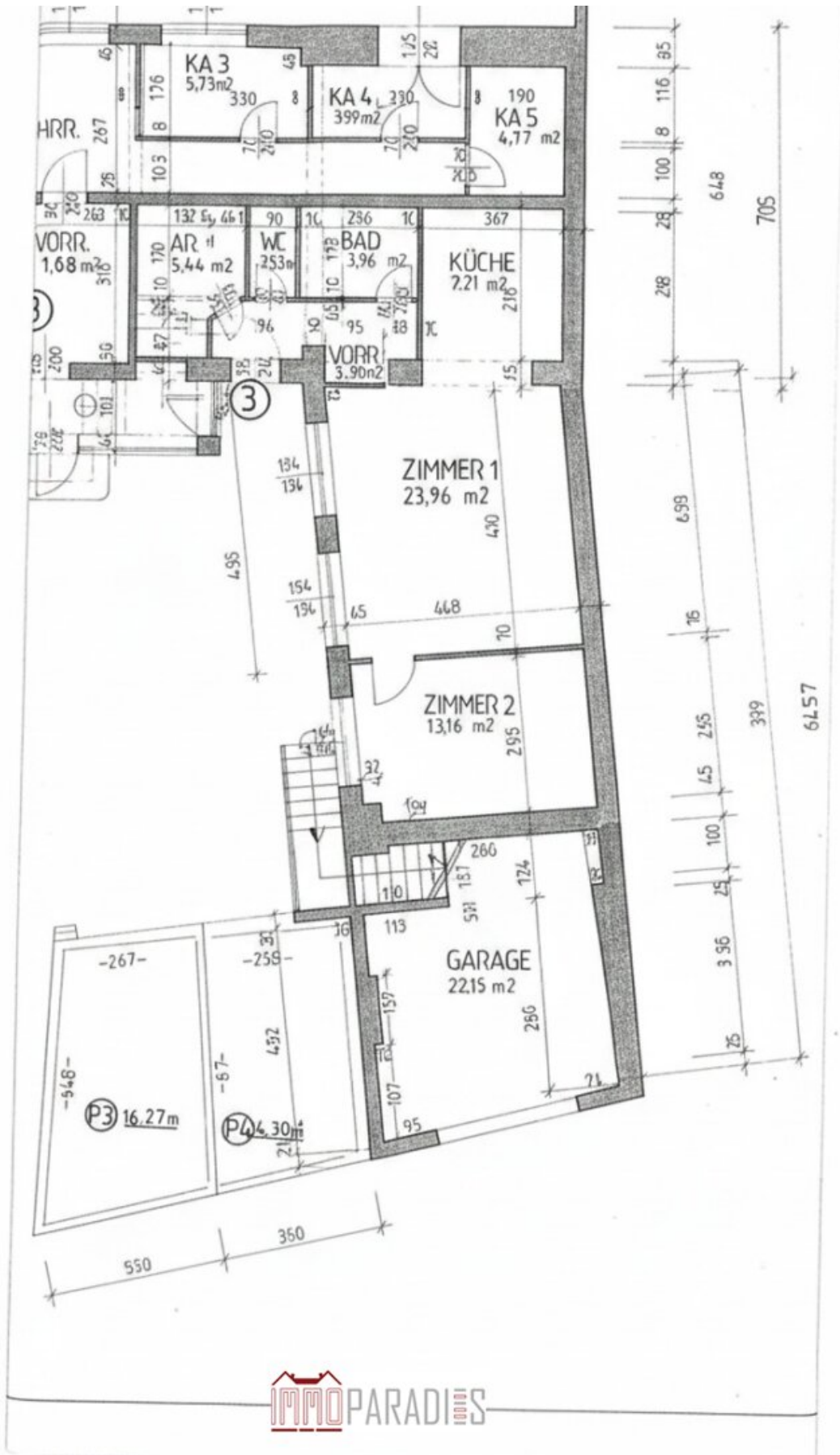
T +43 2252 27 40 40  
H +43 676 361 85 24











# Objektbeschreibung

## Objektdaten

- **Adresse:** 2540 Bad Vöslau, Berggasse 66, Top 3
- **Bundesland:** Niederösterreich
- **Wohnfläche:** ca. 61,34 m<sup>2</sup> (lt. Nutzwertgutachten)
- **Zimmer:** 2 Zimmer + Nebenräume
- **Stockwerk:** Erdgeschoß
- **Zubehör:** Kellerabteil, PKW-Stellplatz
- **Außenbereich:** Eigengarten (laut Nutzwertgutachten)
- **Zustand:** mittel bis sanierungsbedürftig
- **Heizung:** Gastherme

## Kurzbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Gainfarn in Bad Vöslau. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines ursprünglich um 1898 errichteten Gebäudes, das im Jahr 1995 in mehrere Wohneinheiten umgebaut wurde.

Die Wohnung verfügt über eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich sowohl für Eigennutzer mit Sanierungsbereitschaft als auch besonders für Anleger.

## Raumaufteilung

- Vorraum
- Küche
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Abstellraum

## **Ausstattung & Zustand**

- Einfache Bauweise und Ausstattung
- Laminat- und Fliesenböden
- Holzfenster (teilweise sanierungsbedürftig)
- Veraltete Installationen
- Gastherme mit Radiatoren
- Teilweise Feuchtigkeitsspuren im Fensterbereich

Der Gesamtzustand entspricht dem Alter des Gebäudes sowie den durchgeführten Umbauten und ist als **mittel bis eher schlecht** einzustufen.

## **Lage**

Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil von Bad Vöslau (Ortsteil Gainfarn):

- ca. 1,8 km zum Ortszentrum
- ca. 2,6 km zum Bahnhof Bad Vöslau
- Gute Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz
- Nahversorgung und Infrastruktur im Umfeld vorhanden
- Ruhige Wohnlage mit überwiegend Wohnbebauung

Die Mikrolage wird insgesamt als **durchschnittlich bis gut** bewertet.

## **Gebäude & Umfeld**

- Massivbauweise
- 2 Geschoße
- Insgesamt 5 Wohneinheiten
- Baujahr ursprünglich ca. 1898, Umbau 1995
- Kein Lift
- 5 PKW-Stellplätze für die Anlage

## **Besonderheiten**

- Eigengarten laut Nutzwertgutachten

- Parkplatz zugeordnet
- Wohnung aktuell bestandsfrei
- Geeignet für Anleger (Vermietung)

## **Verkaufsmodalitäten**

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines **Schuldenregulierungsverfahrens** im Zuge eines **Bieterverfahrens**.

### **Wichtige Hinweise:**

- Verkauf erfolgt **lasten- und bestandsfrei**
- **Keine Gewährleistung** (ausgenommen Geldlastenfreistellung)
- Kaufinteressenten erhalten Einsicht in alle relevanten Unterlagen
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt. (gemäß Begleitschreiben)

## **Kaufpreis / Bewertung**

- **Verkehrswert laut Gutachten:** EUR 90.000,–

Der tatsächliche Kaufpreis ergibt sich im Rahmen des Bieterverfahrens.

## **Zusammenfassung**

Diese Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit für Investoren oder Käufer mit Sanierungsbereitschaft. Besonders hervorzuheben sind der günstige Einstiegspreis, die

vorhandenen Außenflächen sowie die gute Lage im südlichen Niederösterreich mit Nähe zu Wien.

## **Kontakt & Besichtigung**

Kontaktieren Sie uns für Besichtigungen!

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Straßenbahn <6.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap