

## Dornröschen zum Wachküssen



01\_Aussen\_2

**Objektnummer: 2699\_1574**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1937
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 252,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,76
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



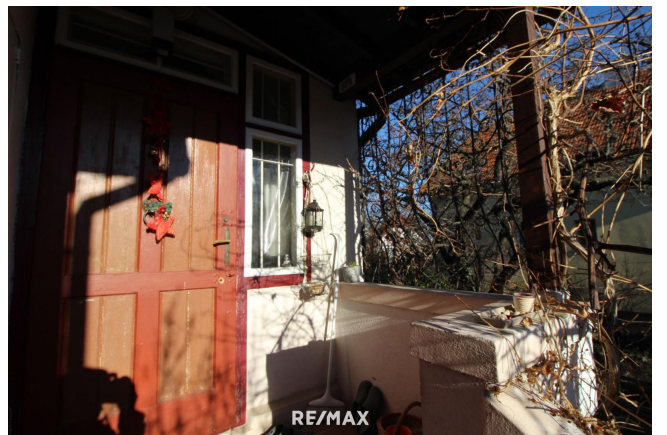
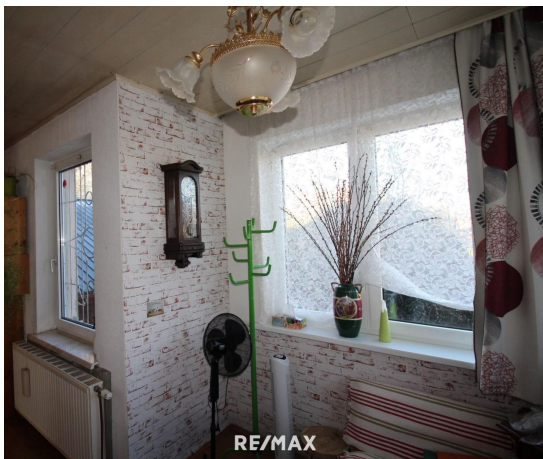
**Herwig Froschauer**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden

H +43 681 206 189 06





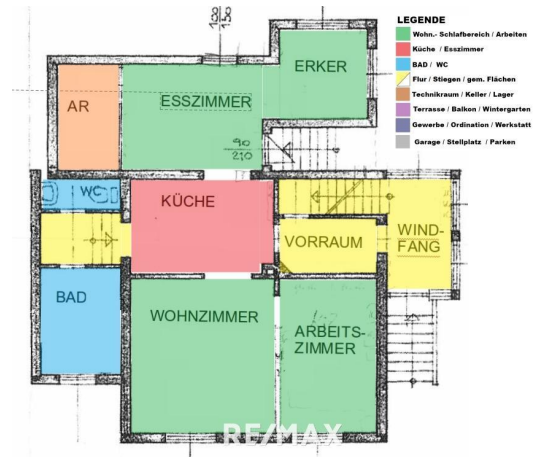




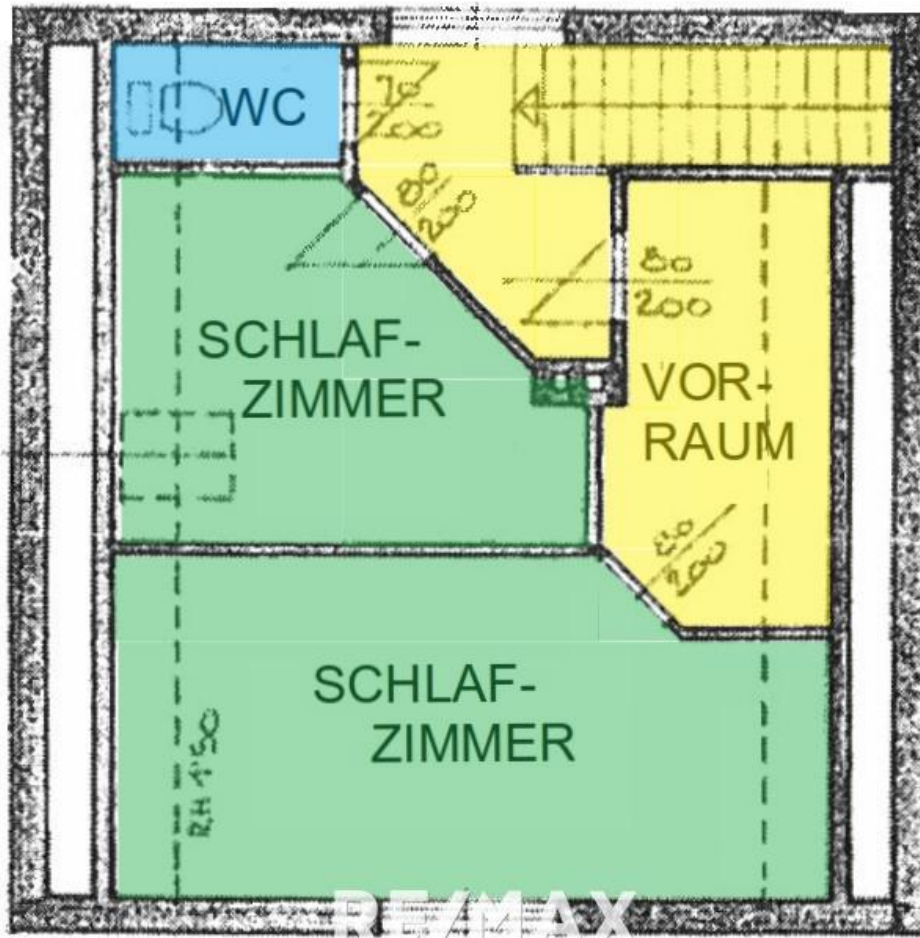
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



## Objektbeschreibung

**Dornröschen zum Wachküssen – Bald Ihr neues Zuhause in Bad Vöslau** Herzlich willkommen in einem charmanten, wenn auch sehr stark sanierungsbedürftigen Häuschen, mit Charakter das darauf wartet, von Ihnen wachgeküsst zu werden! Dieses entzückende Anwesen bietet nicht nur ein einladendes Zuhause mit viel Potenzial, sondern auch eine idyllische Wohnlage in Bad Vöslau – perfekt für Genießer und Naturliebhaber.

---

**Das Haus im Überblick** • Wohnfläche: ca. 121 m<sup>2</sup> auf ~5 Zimmern verteilt • Grundstücksgröße: 472 m<sup>2</sup> mit verwunschenem Garten und Obstbäumen • Zusätzliches Nebengebäude: ca. 24 m<sup>2</sup> mit Küche, Bad und Schlafzimmer – ideal für Gäste, Hobbyräume oder Homeoffice (jedoch in sehr schlechtem Zustand) • Beheizt wird die Immobilie mittels einem Gas-Brennwertgerät und Radiatoren • Das Objekt ist teilunterkellert Dieses Kleinod liegt in einer ruhigen Wohngegend, unweit des Einkaufszentrums, und ist bestens geeignet für Familien, Kreative oder Ruhesuchende.

---

**Der Garten – Eine grüne Oase** Das 472 m<sup>2</sup> große Grundstück beherbergt einen Garten mit Obstbäumen und einer Gartenhütte. Genießen Sie sonnige Nachmittage im Grünen oder legen Sie einen kleinen Gemüsegarten an – hier haben Sie Raum für Ihre gärtnerischen Ideen.

---

**Sanierungsbedarf – Ihre Chance für ein individuelles Zuhause** Wie jedes Dornröschen benötigt auch dieses Haus Einiges an Zuwendung. Von den Elektroinstallationen bis zum Innenausbau warten Sanierungsmaßnahmen darauf, von Ihnen schnellstmöglich umgesetzt zu werden. Sehen Sie dies als Ihre Chance, ein einzigartiges Zuhause ganz nach Ihren Wünschen zu schaffen.

---

**Die Lage – Leben in Bad Vöslau** Bad Vöslau, bekannt für seine heilenden Thermalquellen und die malerischen Weinberge, ist nicht nur ein Erholungsparadies, sondern auch ein Ort mit hervorragender Infrastruktur:

- **Bahnhofsnähe:** In wenigen Minuten erreichen Sie den Bahnhof Bad Vöslau – optimal für Pendler nach Wien oder Umgebung.
- **Heurigen und Genuss:** Die umliegenden Weinberge laden zum Wandern ein, und zahlreiche traditionelle Heurige verzaubern mit regionalen Spezialitäten.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Das nahegelegene Einkaufszentrum bietet alle Dinge des täglichen Bedarfs, von Lebensmitteln bis hin zu Boutiquen.
- **Bildung und Freizeit:** Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitangebote wie das Thermalbad, Wander- und Radwege machen Bad Vöslau zu einem begehrten Wohnort.
- **Die Bundesstraße nach Baden** ist nur 100m Luftlinie entfernt und mit dem KFZ ist man in 3 Minuten auf der A2 Richtung Wien und Wiener Neustadt Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie vorzustellen.

**Der Preis für dies Immobilie beträgt VB EUR 299.000,--** Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen, wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden. Unbedingt erforderlich sind: + Vor- und Nachname + aktuelle Meldeadresse



(Hauptwohnsitz) + Telefonnummer + E-Mail Adresse Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed 252.0  
arf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwär G  
mebedarf:  
Faktor Gesamt 2.76  
energieeffizienz  
:  
Klasse Faktor E  
Gesamtenergie  
effizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!