

## **Einfamilienhaus in Gainfarn!**



Frontansicht des Hauses

**Objektnummer: 2699\_1596**

**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. 1999
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	134,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	52,06 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 95,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

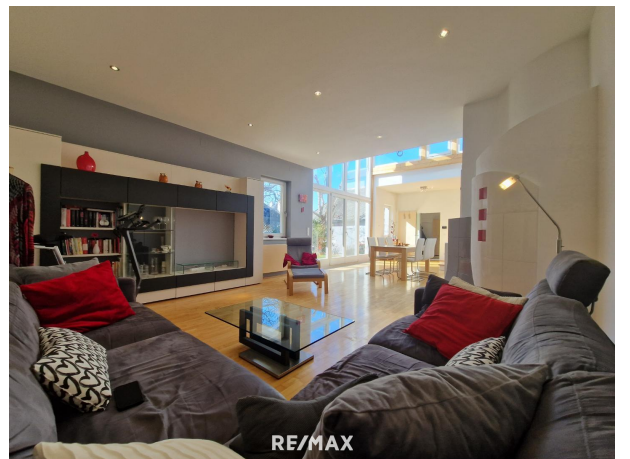
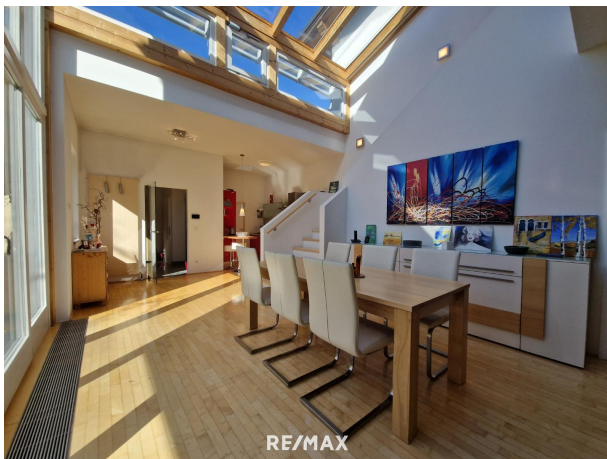
## Ihr Ansprechpartner

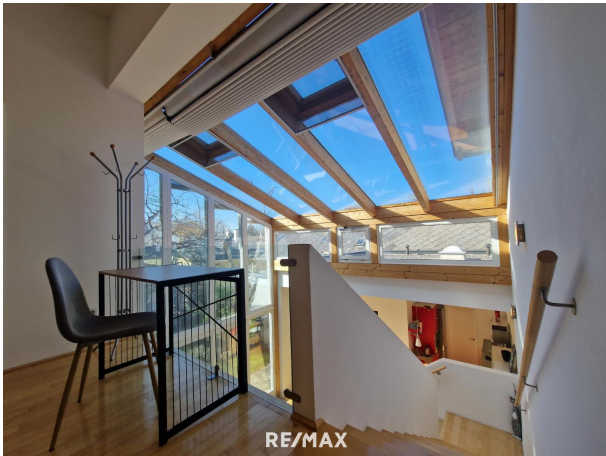
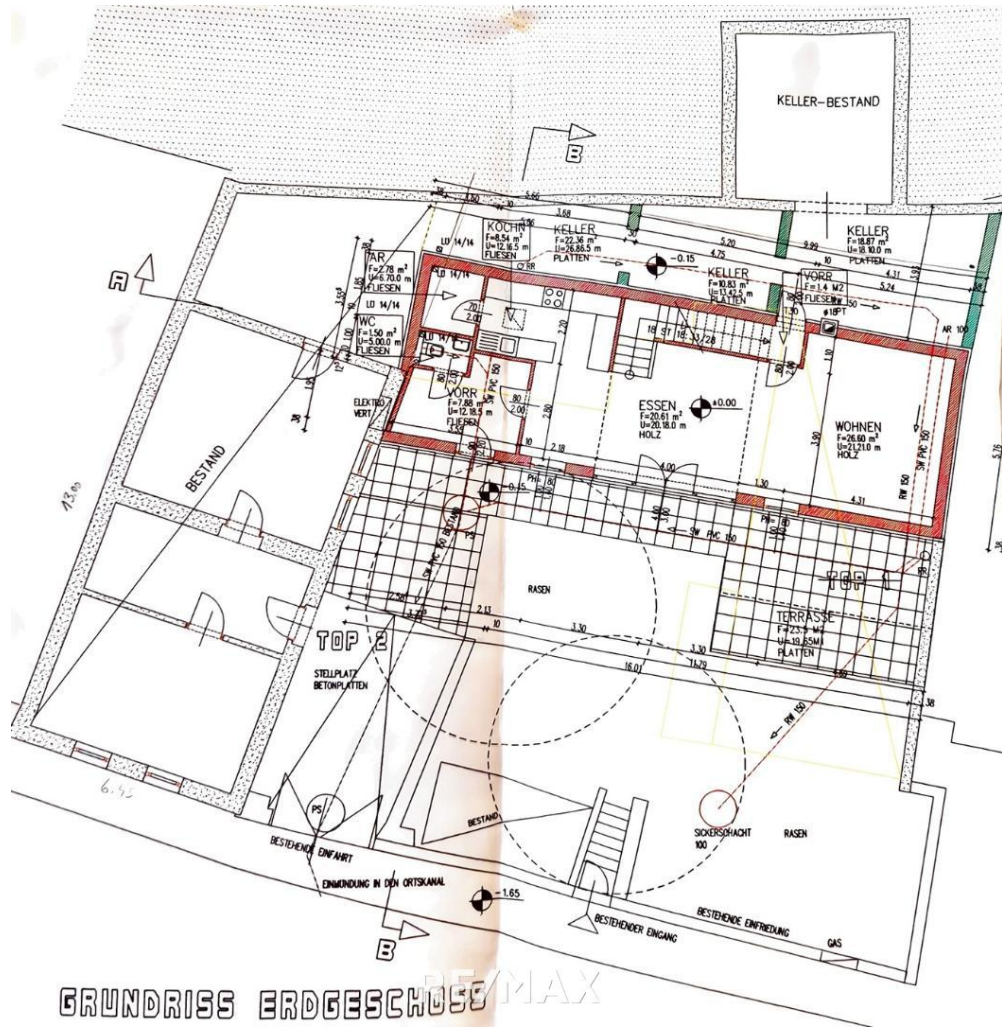


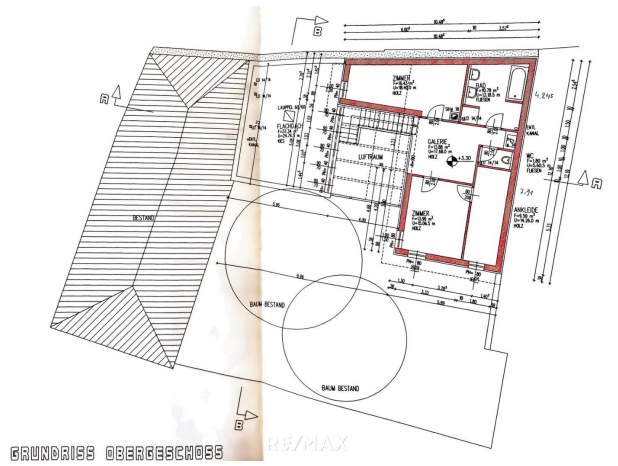
**Carina Flammer**

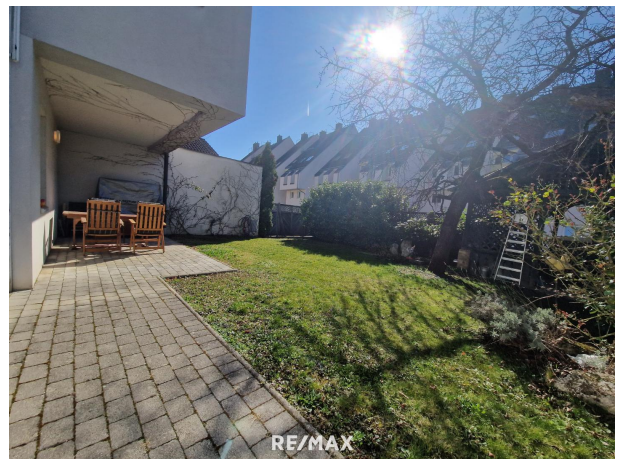
RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden















## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus in Gainfarn! 439 m<sup>2</sup> Eigengrund zwischen Kirchengasse und Hauptstraße in Ortsteil Gainfarn Laut Einreichplan hat das Haus eine Wohnnutzfläche von 134,4 m<sup>2</sup> mit: - 2 Schlafzimmern - 1 Bad mit Badewanne und Dusche - 2 separate Toiletten - Küche mit Speis - großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse Das Haus ist nicht unterkellert, allerdings befindet sich aufgrund der Bauweise ein Keller zwischen Haus- und Felswand, welcher zur Lagerung genutzt werden kann (siehe Pläne). Außerdem umfasst der noch bestehende Altbestand auf dem Grundstück eine Fläche von circa 80 m<sup>2</sup> und wird zur Zeit ebenfalls als Lagerraum genutzt. Allerdings wäre es eine Überlegung stattdessen den Wohnraum des Hauses zu vergrößern oder den bestehenden Abstellplatz um einen zweiten zu erweitern. GOOD TO KNOW: - elektrisch gesteuerte Markisen für den Glasverbau - Kamin mit elektrischer Steuerung - Außenjalousien bei den Fenstern - Autoabstellplatz aus Eigengrund - Kindergärten, Volksschule und Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Umgebung - die Autobahnauffahrt Kottlingbrunn ist laut Google Maps 6 Minuten mit dem Auto entfernt - Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung Wurde Ihr Interesse geweckt und möchten Sie weitere Informationen erhalten? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage! Gerne stehe ich Ihnen auch telefonisch zur Verfügung! Nicht nur um einen unverbindlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren, sondern auch gerne, um mögliche Fragen schnell und unverbindlich zu beantworten. 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 Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen an Sie zu senden. 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. Wir sind als Doppelmakler tätig. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärmebedarf:95.0 kWh/(m<sup>2</sup>a) Klasse Heizwärmebedarf:CFaktor Gesamtenergieeffizienz:1.08 Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:C Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!