

## **Sanierungswürdiges Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten und viel Potential!**



Ansicht Innenhof

**Objektnummer: 2699\_1536**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	ca. 1973
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 261,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,90
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

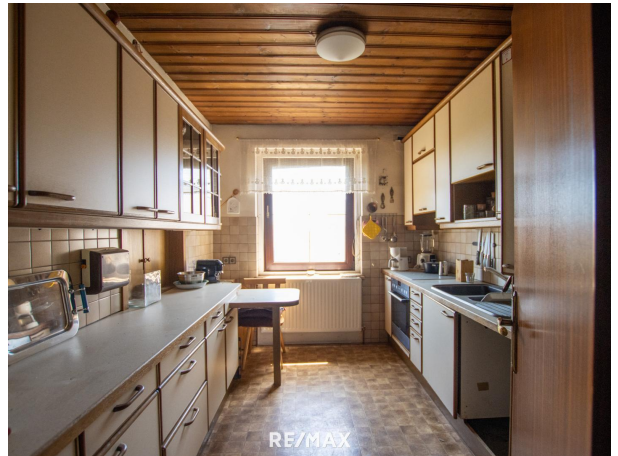


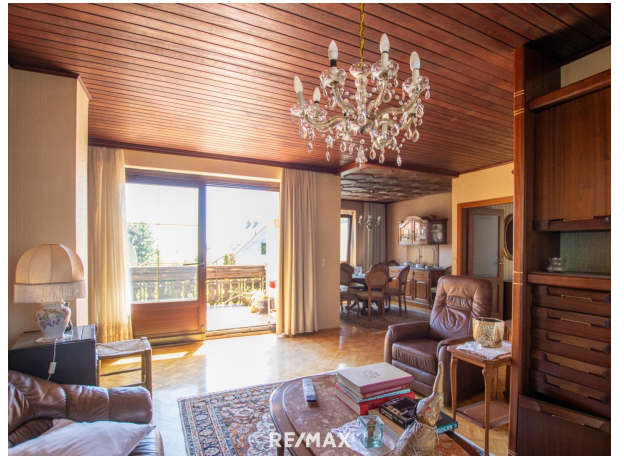
**Marco Subic**

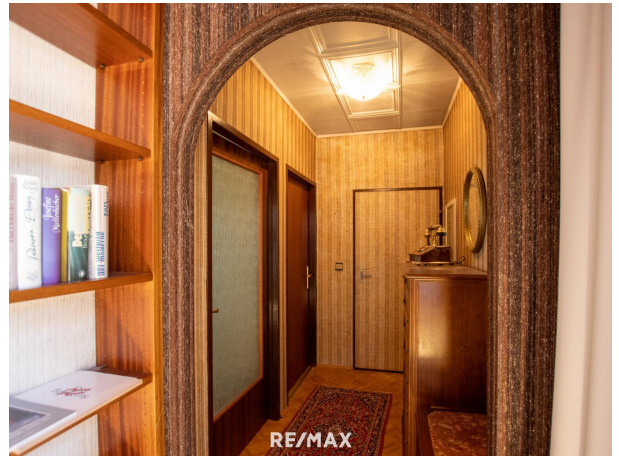
RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2  
2500 Baden











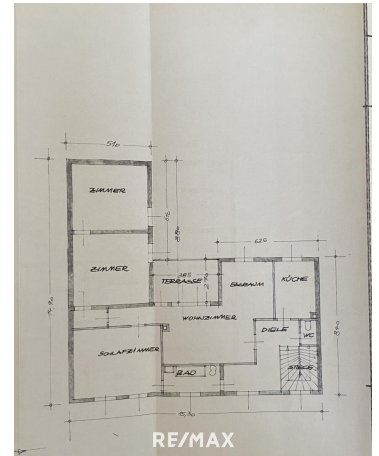
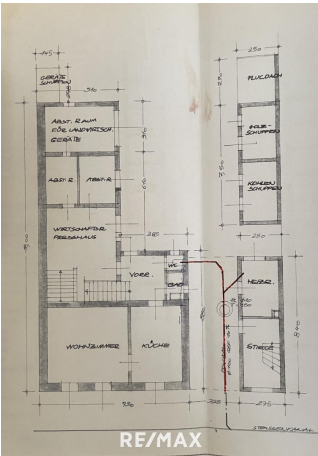












## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen hiermit eine Liegenschaft mit 2 separaten Wohneinheiten in Bad Vöslau zum Kauf anbieten zu dürfen! **FAST FACTS** • Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche • Ca. 500 m<sup>2</sup> Grundfläche • 2 Wohneinheiten mit eigenem Eingang • Gasheizung + Festbrennstoffkessel • Kachelofen in der 2. Wohneinheit • Mehrere praktische Abstellräume **UMGEBUNG & LAGE** Bad Vöslau ist eine malerische Stadt im Bezirk Baden in Niederösterreich und weit über die Grenzen Niederösterreichs bekannt, nicht zuletzt wegen der Vöslauer-Ursprungsquelle. In Bad Vöslau kommen sowohl Naturliebhaber, als auch Wellness-Enthusiasten auf ihre Kosten. Die schöne Kurstadt bietet eine charmante Altstadt mit historischer Architektur, und lädt zu Spaziergängen, gemütlichen Kaffeehausbesuchen und vielfältigen Freizeitangeboten für Groß und Klein ein. Auch der nahegelegene Harzberg oder der Schlosspark sind ein beliebtes Ausflugsziel. **HAUS & GARTEN** Dieses sanierungsbedürftige Mehrfamilienhaus in Bad Vöslau, in der Gemeinde Gainfarn, ist eine großartige Gelegenheit für Familien, Handwerker oder Investoren, die den Charme und das Potenzial der Immobilie erkennen. Aufgeteilt auf 2 Wohneinheiten, bietet das Anwesen viel Platz und verschiedene Möglichkeiten zur Nutzung. Sie können beide Wohneinheiten als Familiendomizil nutzen, eine der beiden Wohneinheiten vermieten, oder auch für berufliche Zwecke verwenden. Am Haus angekommen, gelangen Sie durch eine Einfahrt zu den beiden Eingängen bzw. in den Innenhof, der sicherlich zum besonderen Charme des Anwesens beiträgt. Der Innenhof verbindet nicht nur die beiden Hauseingänge, sondern bietet auch Zugang zu mehreren praktischen Lager- und Abstellräumen, sowie zum Garten und einem gemütlichen überdachten Sitzplatz im Grünen. Hier können Sie nach einem langen Tag die Seele baumeln lassen, vielleicht mit einem Glas Wein? Die erste der beiden Wohneinheiten empfängt Sie mit einem kleinen Vorraum und einer Treppe ins obere Geschoss, wo die anderen Räume auf Sie warten. Über eine Diele im Obergeschoss gelangen Sie in die Küche, das Bad und das WC. Das Highlight ist aber mit Sicherheit der offene Wohn- Essbereich mit anschließender Terrasse. Im hinteren Bereich führt Sie ein kleiner Flur in 2 weitere Räume, sowie zur Verbindungstür zur 2. Wohneinheit. Betreten Sie die 2. Wohneinheit durch den Eingang im Innenhof, befindet Sie sich in einem Vorraum mit Zugang zu einem kleinen Badezimmer, einem WC und einem Durchgang zum ehemaligen Pressraum. Durch den großen Pressraum erreichen Sie auch die Waschküche und den ehemaligen Weinkeller. Ebenfalls im Erdgeschoss wurde eine Küche und ein Wohnzimmer untergebracht. Vom Vorraum aus führt eine Treppe ins Obergeschoss mit 2 weiteren Räumen, die zuletzt als Büro und Schlafzimmer genutzt wurden. Sie wollen das Haus live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits, Ihnen Ihr potenzielles neues Zuhause zu zeigen! Gerne unterstützen wir Sie auf Wunsch auch bei der Finanzierung von Ihrem neuen Zuhause! **RECHTLICHES** 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 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. Wir sind als Doppelmakler tätig. Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 261.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse Heizwärm G

ebedarf:

Faktor Gesamten 3.9

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge F

samtenergieeffizi

enz:

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