

CAMPO-GEWERBE: Repräsentativer Firmensitz für Kanzlei, Praxis oder Airbnb



Objektnummer: 3260

Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Magdalenengasse
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1935
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	700,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.214,29 €
Provisionsangabe:	

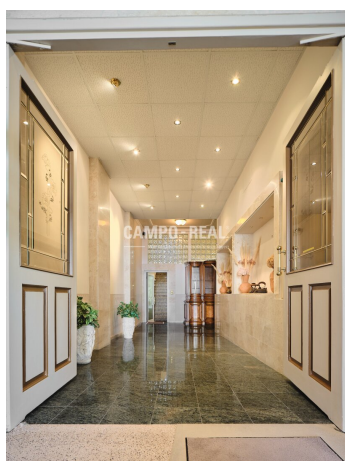
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Iris Wiedermayer

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH
Mühlgasse 18























Objektbeschreibung

Ein ausgezeichneter Platz für Ihren BÜROBETRIEB, PRAXIS oder KREATIVAGENTUR

Die möblierten Tops sind auch interessant für die Kurzzeitvermietung z.B. als FERIENWOHNUNGEN.

Die gewachsene Struktur und die Historie dieser Liegenschaft ist unverwechselbar mit Gainfarn, dem noblen Ortsteil von Bad Vöslau, verbunden. Vermutlich in den Neunzehndreißigern erbaut und in den Folgejahren u.a. als Kino der Bevölkerung zugänglich gemacht, kam das Haus Mitte der 'Sechzigerjahre in den Besitz einer Unternehmerfamilie. Über die Jahre hinweg wurden Haus und Garten regelmäßig renoviert, erneuert und stets pfleglich behandelt, was zum Erhalt und Wertsteigerung der Liegenschaft beigetragen hat. Besonders hervorzuheben ist die Errichtung des Wintergartens im Dachgeschoss, von dem man einen unglaublichen Rundum-Ausblick genießen kann. Nun wird ein neuer Besitzer gesucht, der das Haus mit frischen Energien versorgt und für nächste Generationen bereithält.

Neben der großzügigen Eingangshalle mit Marmorverkleidung, den attraktiven Stiegenaufgängen und Außenterrassen verfügt die Liegenschaft über 4 getrennt begehbare und abgeschlossene Wohneinheiten die für gewerbebezwecke adaptiert werden können.

Erdgeschoss Top 1 ca. 52m² :

1 Zimmer,

Top ausgestattete Küche,

Bad, WC

EG und 1.Stock Top 2, ca. 96m² + ca. 56m² :

3 Zimmer,

Top ausgestattete Küche,

Bad, WC,

zusätzlich im EG: Billard-, bzw. Arbeitsraum, ca. 56m² mit Gartenzugang

1.Stock Top 3, ca. 104m²:

3 Zimmer,

Küche,

Bad, WC,

2 Balkone und Zugang zur

Dachterrasse

Dachgeschoss Top 4, ca. 124m² inkl. Wintergarten:

2 Zimmer,

Galerie,

Top ausgestattete Küche,

Dusch-Bad, WC,

Wintergarten ca. 27m² mit Dachterrasse ca. 56m².

Der angebaute PERSONENLIFT bringt Sie von der GARAGE in das DACHGESCHOSS!

Ausstattung:

Die kompletten Ausstattungen (Bäder, Küchen) von Top 1, 2 und 4 sind als hochwertig zu bezeichnen und sind lediglich dem heutigen Zeitgeist anzupassen. Marmor, Steinfliesen, Parketten und Stuckaturen prägen den Einrichtungsstil sowohl in den Wohnungen als auch in den Nutzflächen und dem Stiegenhaus. Alle Fenster (bis auf eines in Top 3) wurden bei der letzten Renovierung ca. 1995-1997 ausgetauscht. Die Wintergarten-Beschattung erfolgt automatisch. Eine Besonderheit stellt einzig das Top 3 dar. Diese Wohnung wird seit vielen Jahrzehnten von einer Dame entgeltlich bewohnt, die an einem Verbleib interessiert wäre.

Als einzigartig darf auch die rund 72m² Garage bezeichnet werden mit Zugang zum Personenlift für das Dachgeschoss. Das Haus ist teilunterkellert mit zwei kleinen Räumen, die als Lager genutzt werden.

Lage:

Gute Verkehrsanbindung; Bahnhof und Autobahnauffahrt in nur ca. 1,6 km Entfernung.

Kenner der Region werden die Heurigenbetriebe in unmittelbarer Nähe schätzen, sowie die leichte Erreichbarkeit Wiens und die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <5.250m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap