

**CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - BAD VÖSLAU /  
Großau - Zweifamilienhaus mit Werkstatt und Garage!**



**Objektnummer: 548**

**Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Großau
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	218,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	73,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	291,00 m²
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 264,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,41
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph CHROMECEK**

CCI Immobilienentwicklung GmbH  
Wiener Gasse 11  
2380 Perchtoldsdorf







































## Objektbeschreibung

### **BAD VÖSLAU / Großau - Zweifamilienhaus mit Werkstatt und Garage zum Kauf!**

Zum Verkauf steht ein Zweifamilienhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten sowie einer ehemaligen Tischlerwerkstatt. Das Objekt besitzt eine gemeinsame, überdachte Terrasse, einen Innenhof mit Parkmöglichkeit, ein Nebengebäude mit Werkstätte, Heizraum, zwei Kfz-Garagen sowie einen Garten. Weiters sind ein Dachboden und ein Kellerraum vorhanden. Das Gebäude wurde bereits mit einer Vollwärmeschutzfassade thermisch saniert. Zur Gartenbewässerung gibt es einen eigenen Hausbrunnen.

**Ideal als gemeinsamer Wohn- und Arbeitsort oder für Großfamilie geeignet.**

#### **Wohneinheit 1 ist teilmöbliert und besteht aus einem EG und OG:**

Im EG mit ca. 92 m<sup>2</sup> befinden sich:

- Esszimmer mit Kachelofen
- Vorraum
- Küche mit angeschlossenem Abstellraum
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit WC
- 2 Schlafzimmer

Im OG mit ca. 40 m<sup>2</sup> befinden sich:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer.

**Wohneinheit 2 mit ca. 86 m<sup>2</sup> hat eine ausgestattete Küche und besteht aus:**

- Veranda
- WC
- Badezimmer, möbliert
- Küche mit Esstheke
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer.

**Ehemalige Tischlereiwerkstatt mit ca. 73 m<sup>2</sup>:**

- 2 Räume mit je ca. 36 m<sup>2</sup> (ein Raum kann als zusätzliche Garage genutzt werden).

Beide Wohneinheiten sind getrennt beheizbar, Wohneinheit 1 mit Holz- und Gaskessel, Wohneinheit 2 mit Gastherme. Elektrisch, angetriebenes Schiebetor und Garagentor vorhanden.



Das Haus befindet sich in der Stadtgemeinde Bad Vöslau inmitten des Ortsteils Großau, in unmittelbarer Nähe liegt eine Bushaltestelle mit Verbindungen nach Bad Vöslau, Baden und Berndorf. Der Ort Großau bietet durch seine Lage am Rande des Wienerwaldes ausgezeichnete Möglichkeiten für Sport und Freizeit. Heurigen, Bäcker und Fleischhauerei sind im Ort ansässig. Die Autobahn-Anschluss A2 sowie Bahnhof Bad Vöslau in 5 km / 8 min. Entfernung.

Insgesamt ein attraktives Angebot für 2 Familien oder aber auch eine Großfamilie (ALT und JUNG) die zwar gemeinsam, aber dennoch getrennt, leben möchten und die ehemalige Werkstatt eröffnet Raum für viele weiteren Ideen!

Weitere Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

**C.CHROMECEK ... [forliving.at](http://forliving.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap