

Leben am Schlosspark



Objektnummer: 5427

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Kaufpreis:	698.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Geschäftsführer Martin Kaltenegger

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 2327626

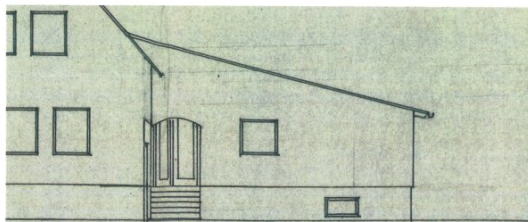
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



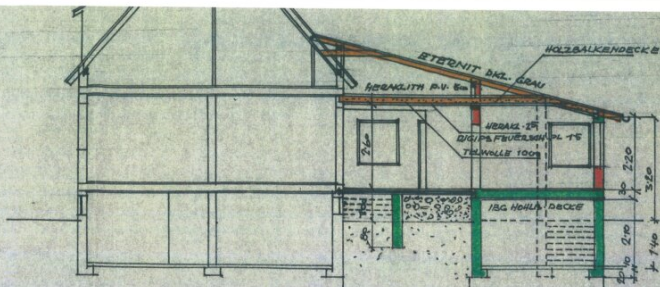




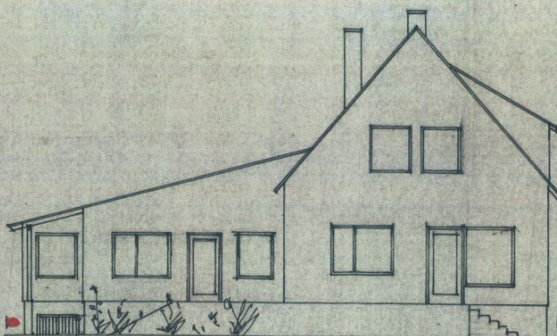
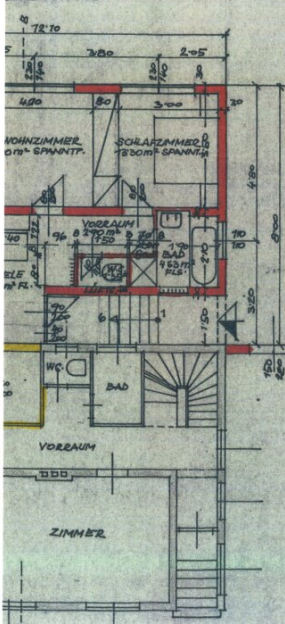




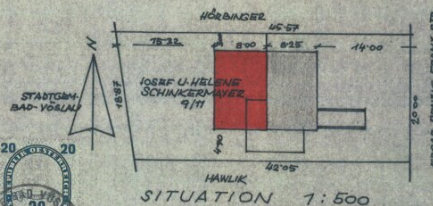
NORD ANSICHT



1. OGESCHOSS



SÜD-ANSICHT



SITUATION 1:500



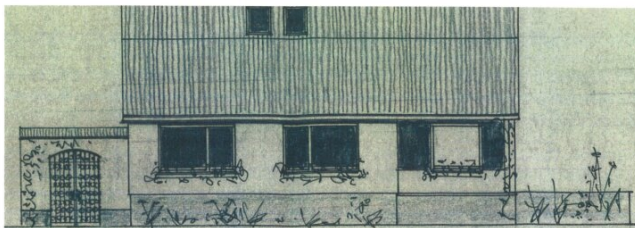
ING. HERMANN SCHALLER BAUMEISTER Friedensgasse 9a, Tel. 0225217 2 2540 BAD VÖSLAU		PLAN NR. 1
		DAT. 9. DEZ. 1979
		MASZST. 1:100, 500
HERSTELLUNG EIN ZUBAUES AM HAUSE 2540 BAD VÖSLAU FÜR HERRN JOSEF U. FRAU HELENE SCHINKERMAYER STRASSE 11 FÜR HERRN JOSEF U. FRAU HELENE SCHINKERMAYER		PLAN EINREICHPLAN 1:100

VERBAUTE FLÄCHE : 76,80 m²
NUTZFLÄCHE : 67,44 m²
UNDALTER RAUM : 41,8 m²

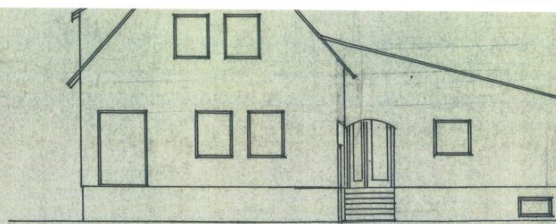
BAUWEISER
Schinkermayer Helene
Schinkermayer Josef

ING. HERMANN SCHALLER
BAUMEISTER
Friedensgasse 9a, Tel. 0225217 2
2540 BAD VÖSLAU

KALTE

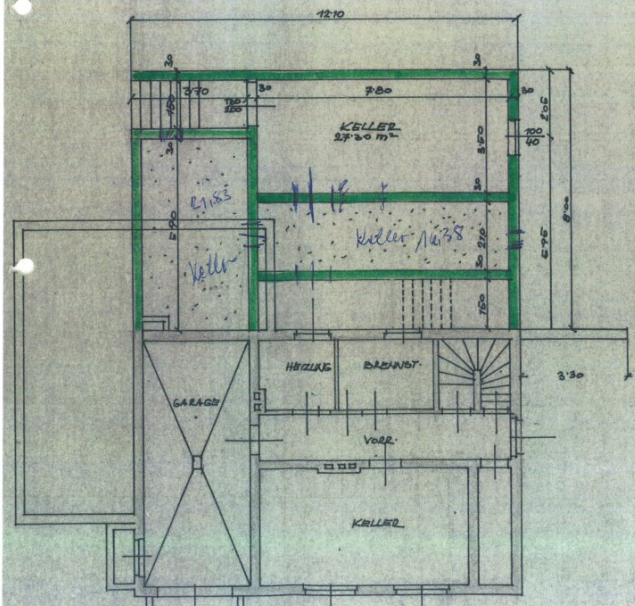


WEST ANSICHT

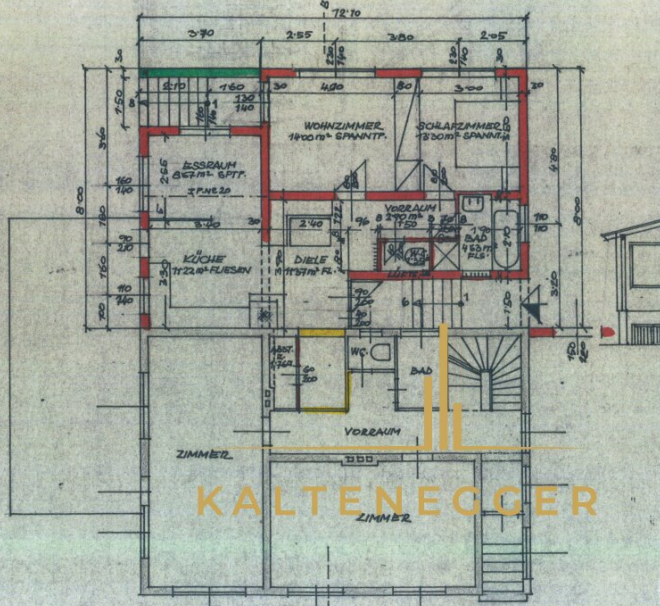


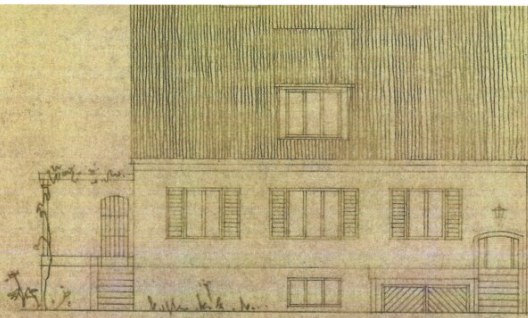
NORD ANSICHT

KELLER U. FUNDAMENT

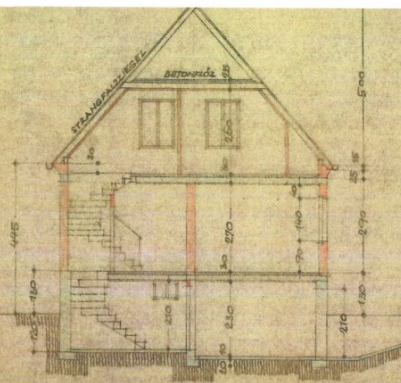


ERDGESCHOSS

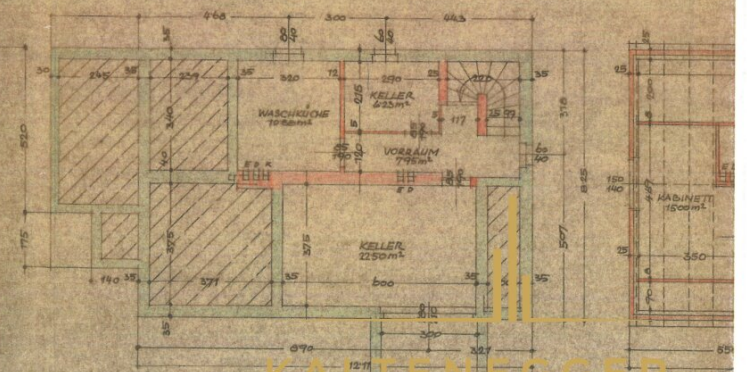
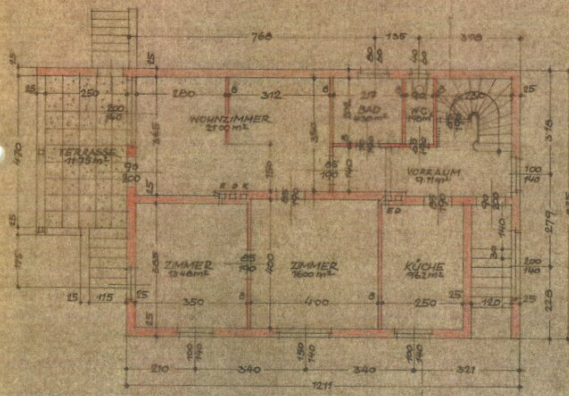
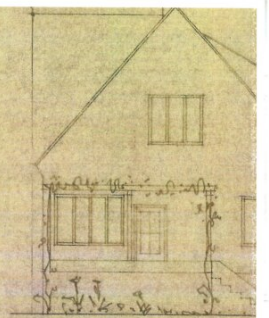




ERDGESCHOSS:



KELLER U. FUNDAMENTE

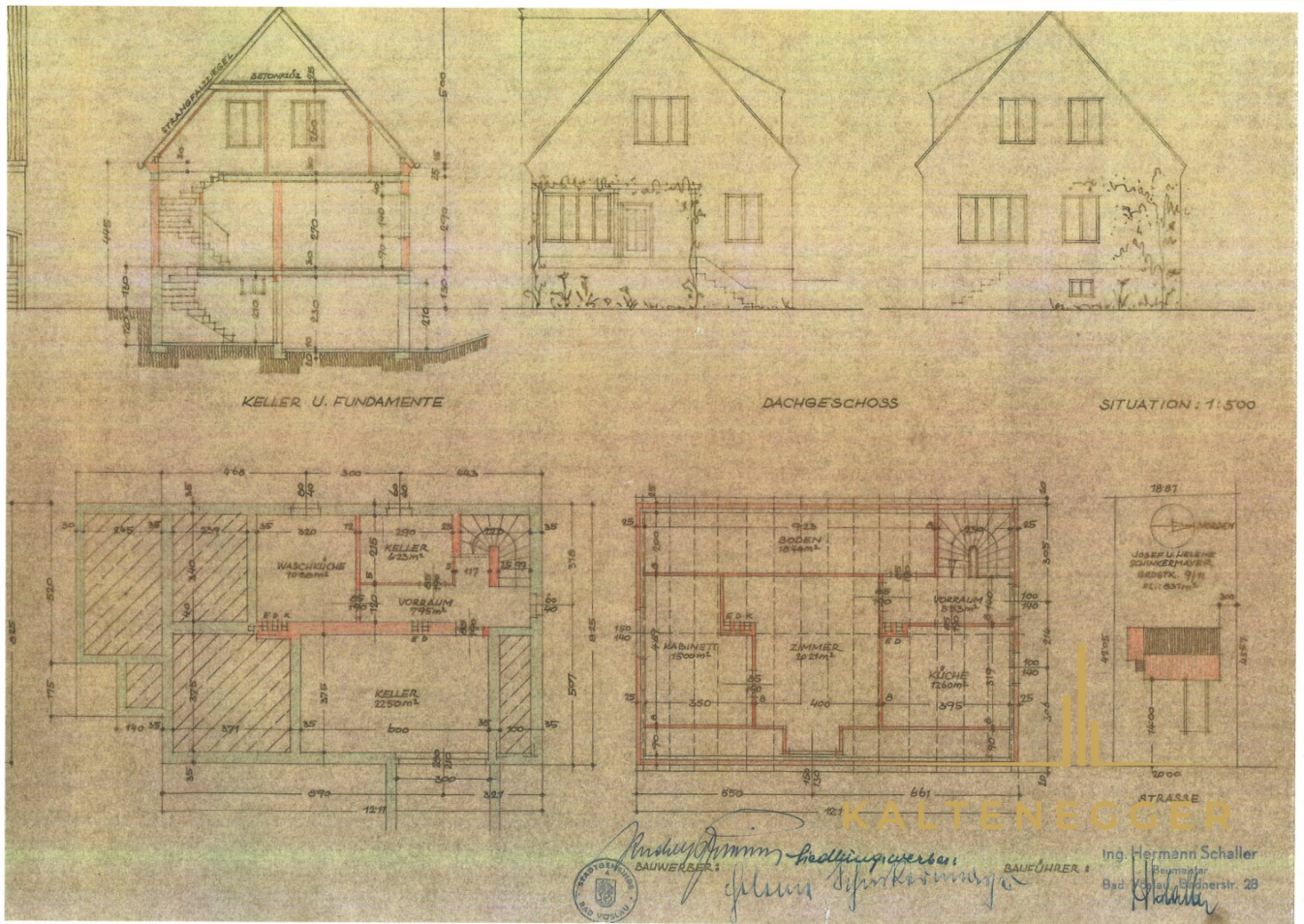


BAD-VÖSLAU, 15. FEBRUAR 1955

KALTENEGER

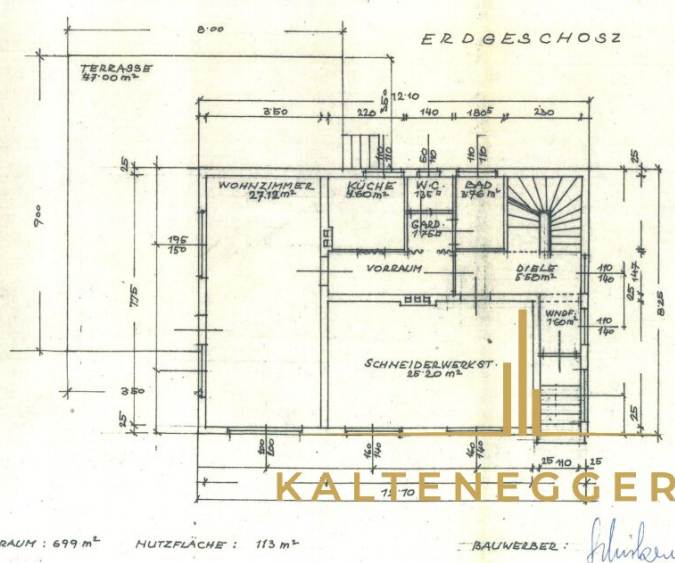
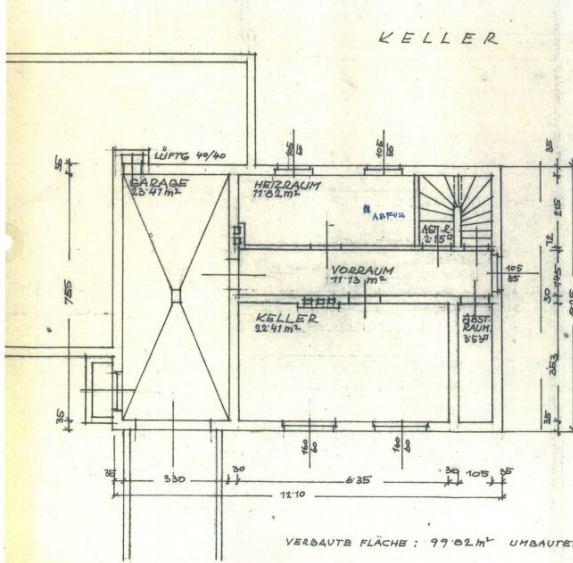
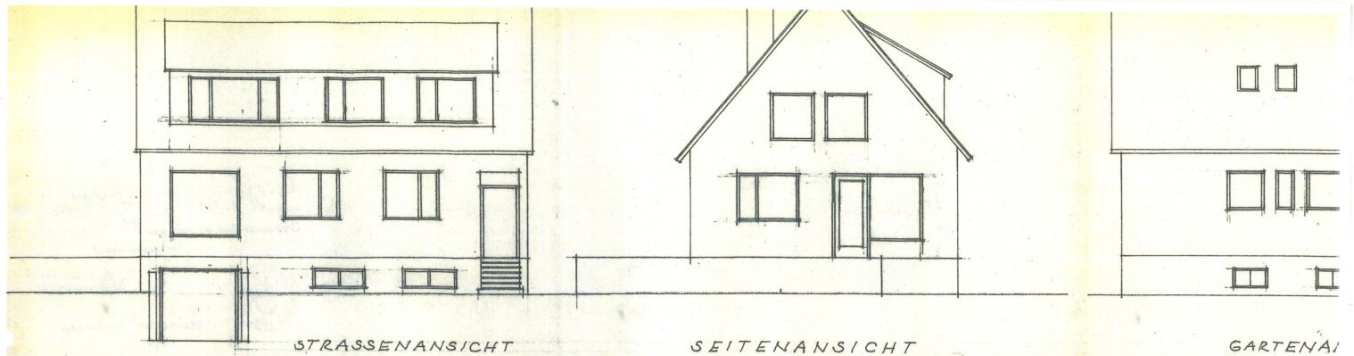


Karl Kalteneger
BAUWERKE

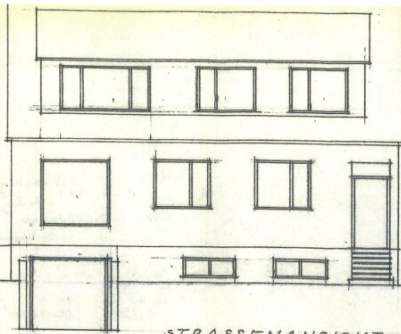


Handwritten signatures and notes:
Ing. Hermann Schaller
SAUWERKER
BAUEHRER
Ing. Hermann Schaller
Bad Vöslau, Schönersir. 28

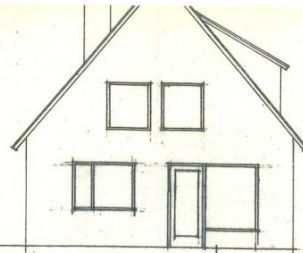
ING. HERMANN SCHALLER
 BAUEHRER
 Bad Vöslau, Schönersir. 28



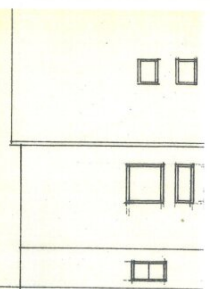
NUTZFLÄCHE : 113 m²



STRASSENANSICHT

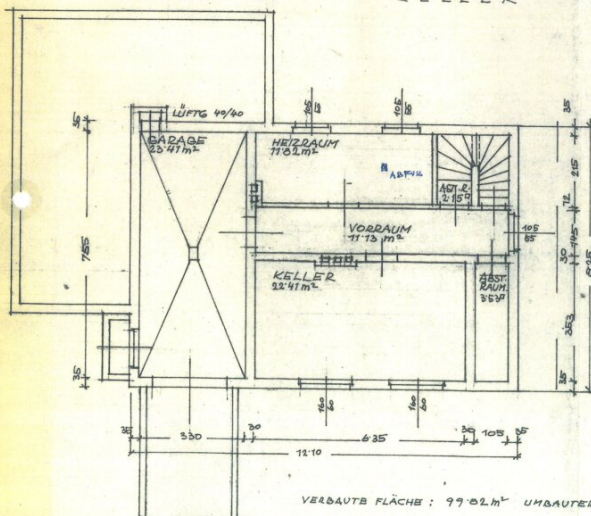


SEITENANSICHT



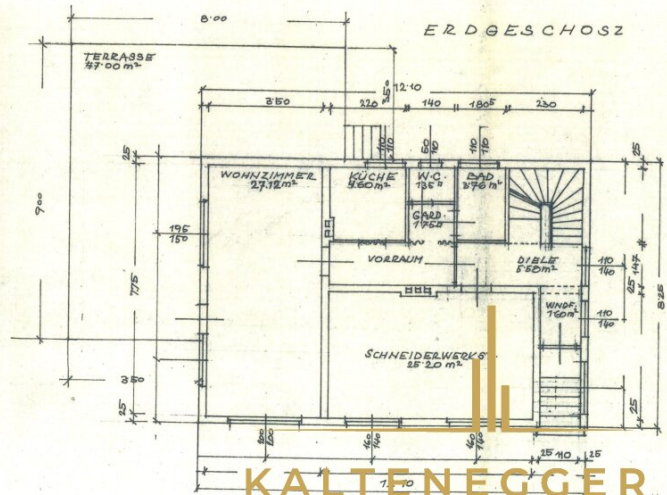
GARTENANSICHT

KELLER



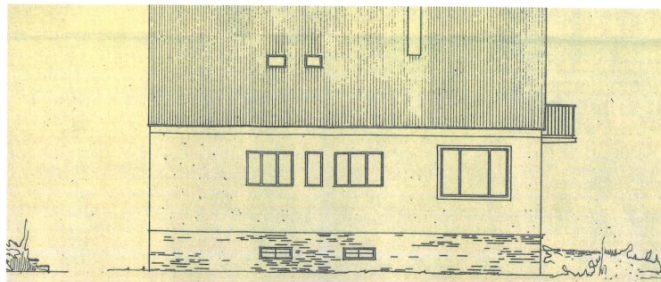
VERBAUTE FLÄCHE : 99.02 m² UMBAUTER RAUM : 699 m² NUTZFLÄCHE : 113 m²

ERDGESCHOSS

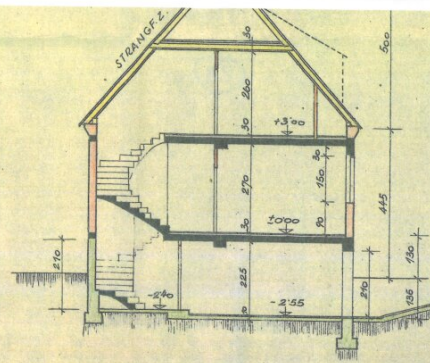


KALTENEGER

BAUVERBETTER: *Glücksmann*



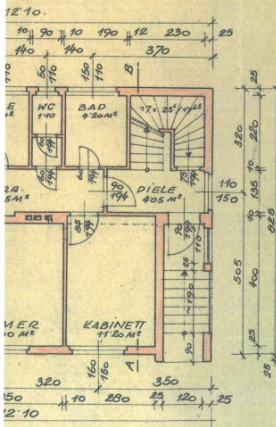
GARTENANSICHT



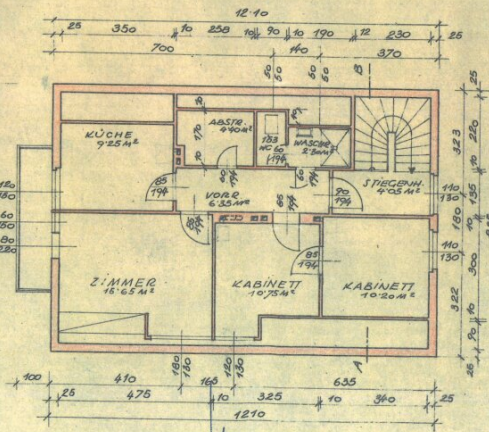
SCHNITT A-B

ERDGESCHOSZ

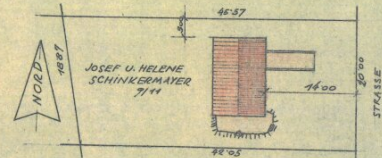
DACHGESCHOSZ



BAUWERBER
Josef Schinkermayer
Johann Schinkermayer



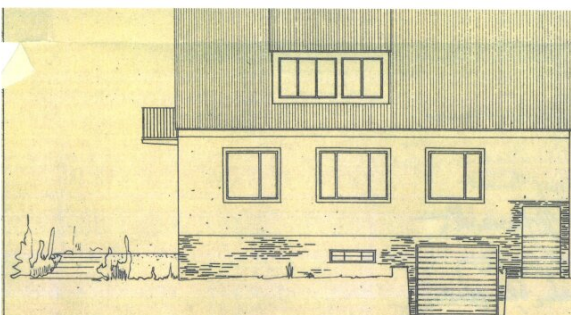
BAUFÜHRER
ING. H. SCHALLER
BAU- u. K. E. I. S. T. E. R.
BAD-VOELAU
BADENERSTR. 58 TEL. 118



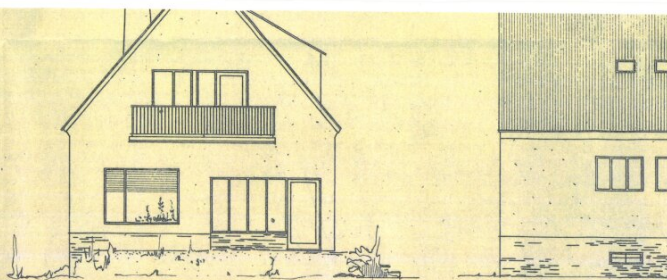
SITUATION 1:500

BAU- VORH.	PLAN NR.: 14
	DAT. APRIL 59
	MASZST.: 1:100, 500
	GEZ.: HAF.
BAU EINES EINFAMILIEN- HAUSES FÜR JOSEF UND HELENE SCHINKERMAYER BAD VOELAU R. HINSTRASSE NR.	
PLAN	EINREICHSPPLAN

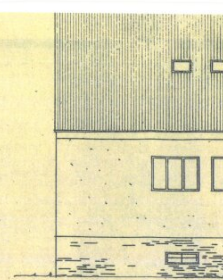
KALTENEGER



STRASSENANSICHT

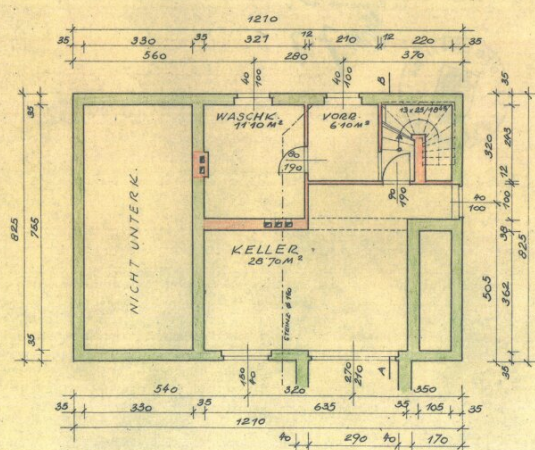


SEITENANSICHT

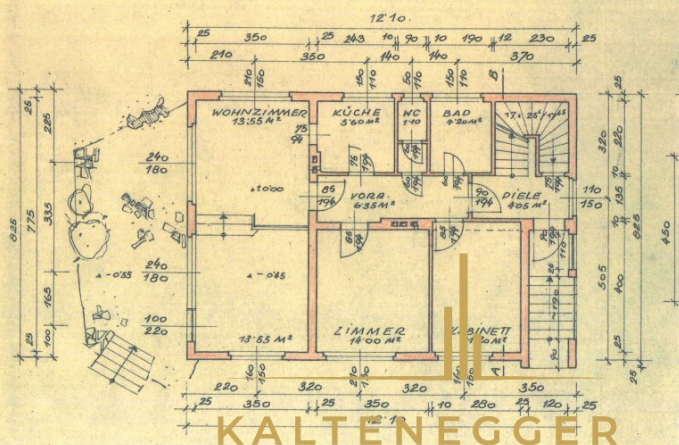


GARTENANSI

KELLER



ERDGESCHOSZ



KALTENEGGER

BAUWERBER

BAUWERBER
Josef Jankowsky
Johann Jankowsky

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Haus befindet sich in **perfekter Lage in Bad Vöslau** und besticht durch seine hervorragende Infrastruktur sowie die direkte Gartengrenze zum Schlosspark – ein einzigartiger Grünblick in ruhiger Umgebung.

Eckdaten:

- Lage: Bad Vöslau, unmittelbar am Schlosspark
- Nutzung: Ideal als Einfamilien- oder Generationenhaus
- Heizung: Fernwärme
- Besonderheiten: 2 getrennte Stromzähler, flexible Nutzungsmöglichkeiten

Highlights:

- **Großer Garten mit Biotop** – viel Platz für Erholung und Naturgenuss
- **Viele große, helle Zimmer** – angenehmes Wohnambiente mit viel Tageslicht
- **Generationenhaus** – bisher als zwei Wohneinheiten genutzt, bereits mit separaten Stromzählern ausgestattet
- **Exzellente Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe

Fazit:

Das Haus bietet aufgrund seiner Lage, Größe und Aufteilung ein hohes Maß an Flexibilität: sowohl als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Der direkte Ausblick zum Schlosspark und der große Garten mit Biotop machen die Immobilie zu einer Rarität am Markt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.