

## 7 Zimmer Haus am Feldrand



**Objektnummer: 310985**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Millöckergasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1968
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	211,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Garten:	414,00 m <sup>2</sup>
Keller:	40,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	G 292,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,29
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €

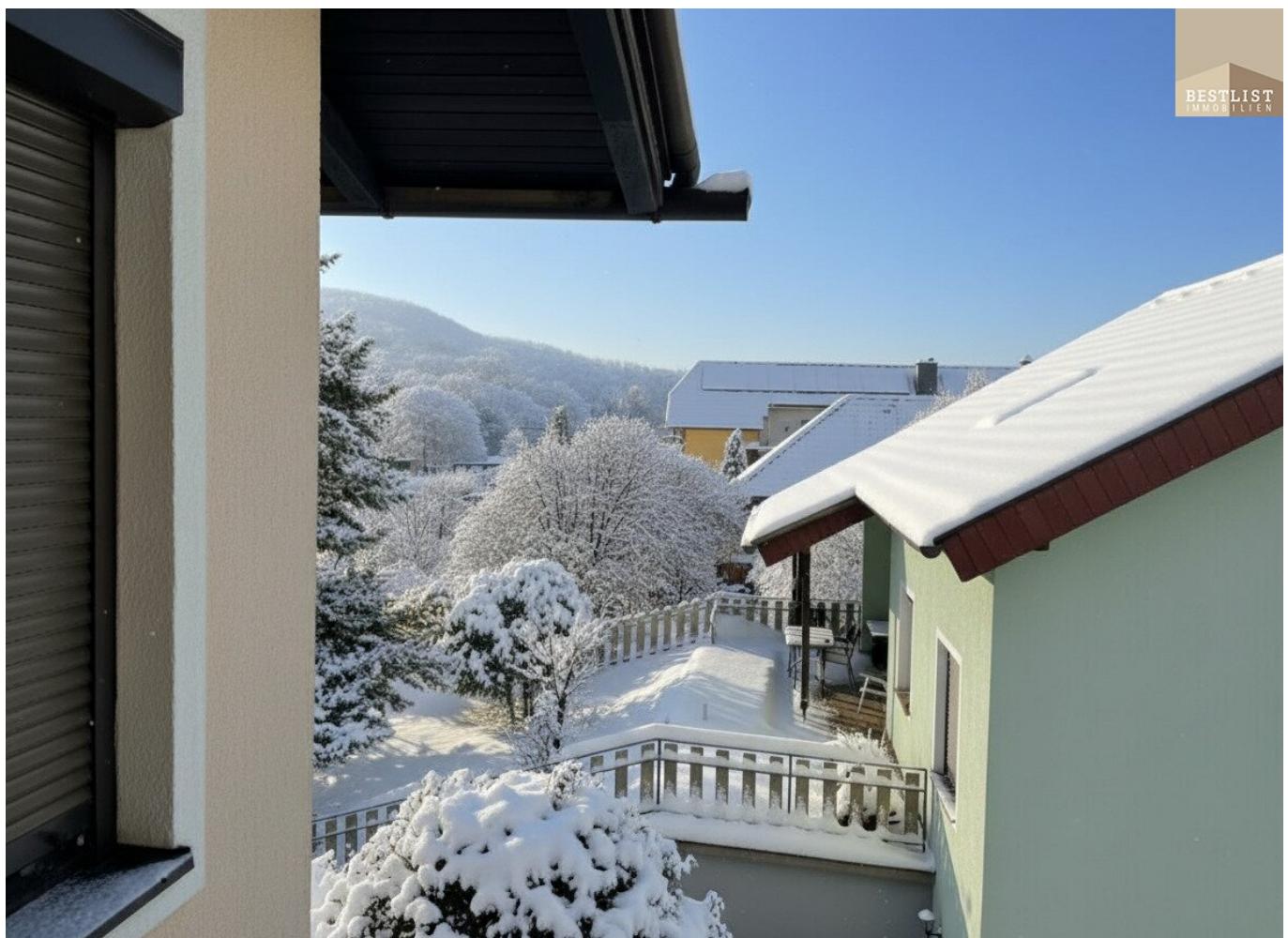
## Ihr Ansprechpartner

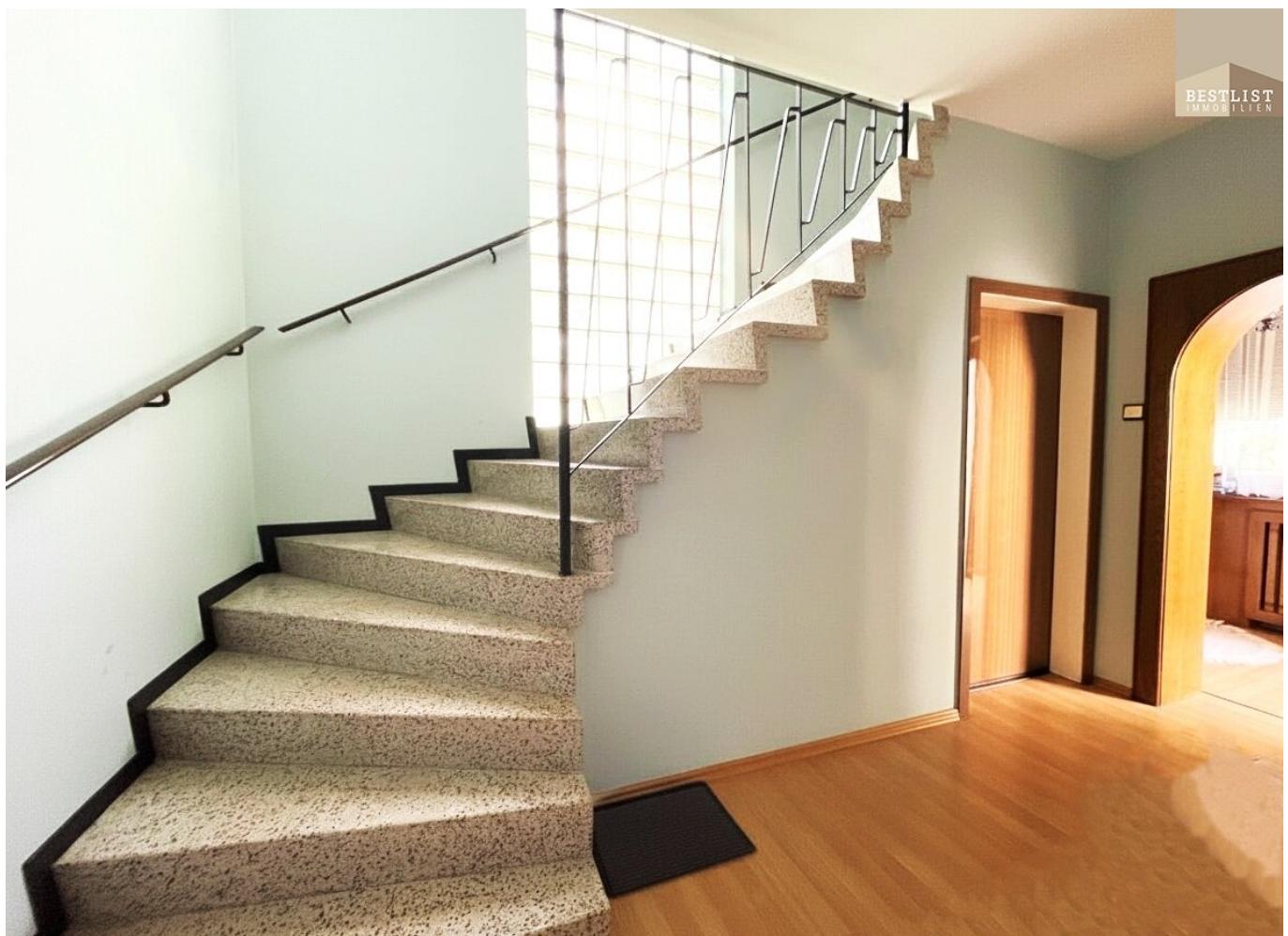


**Peter Krammer**

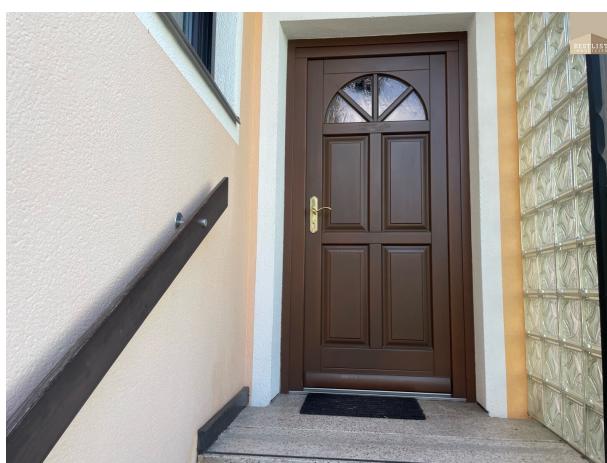
BESTLIST Immobilien GmbH  
Vöslauer Straße 2  
2500, Baden

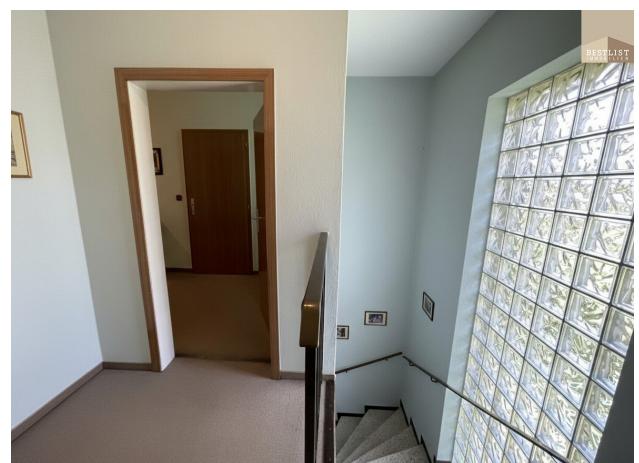
T +43 2252 25 28 28  
H +43 676 31 31 657









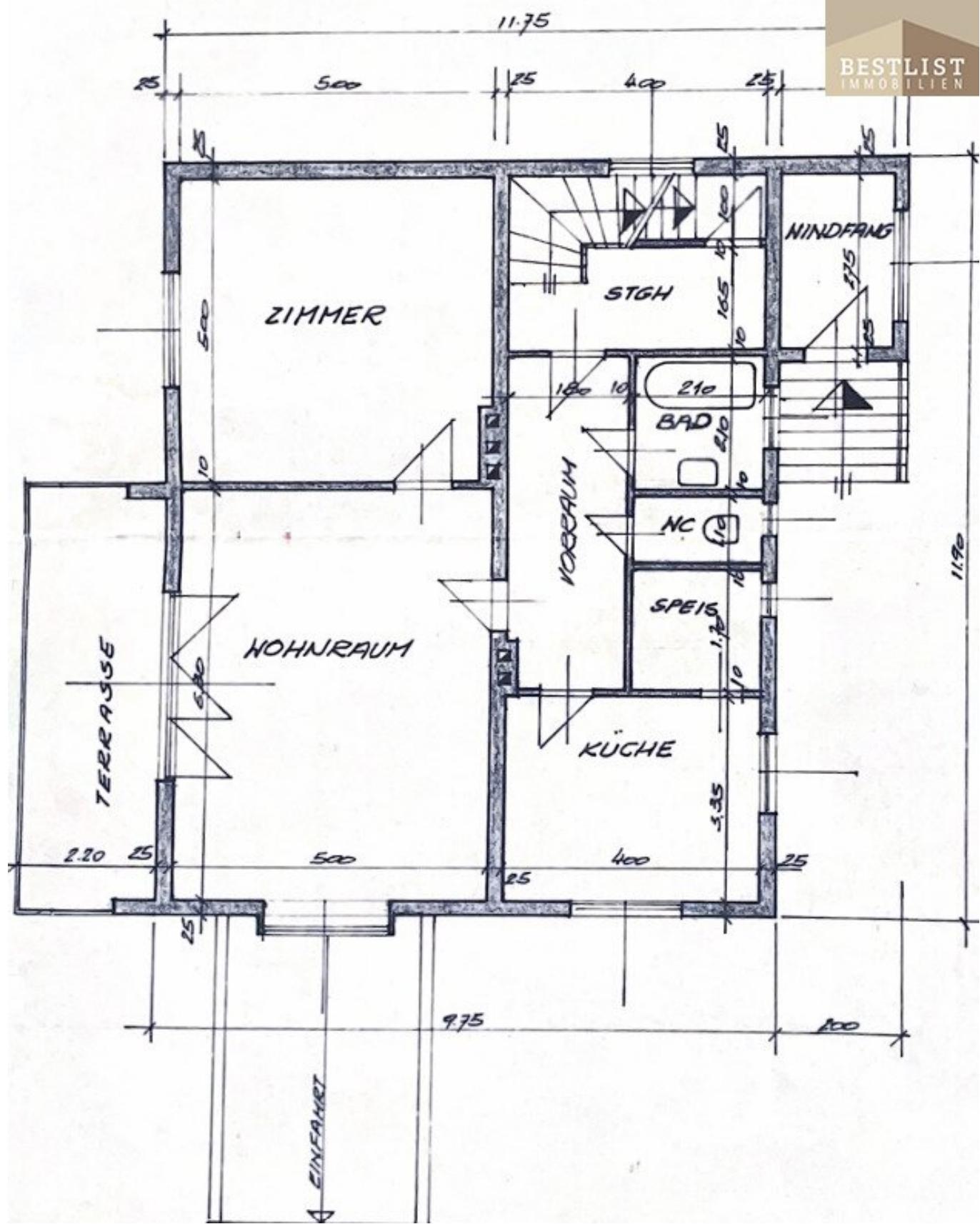




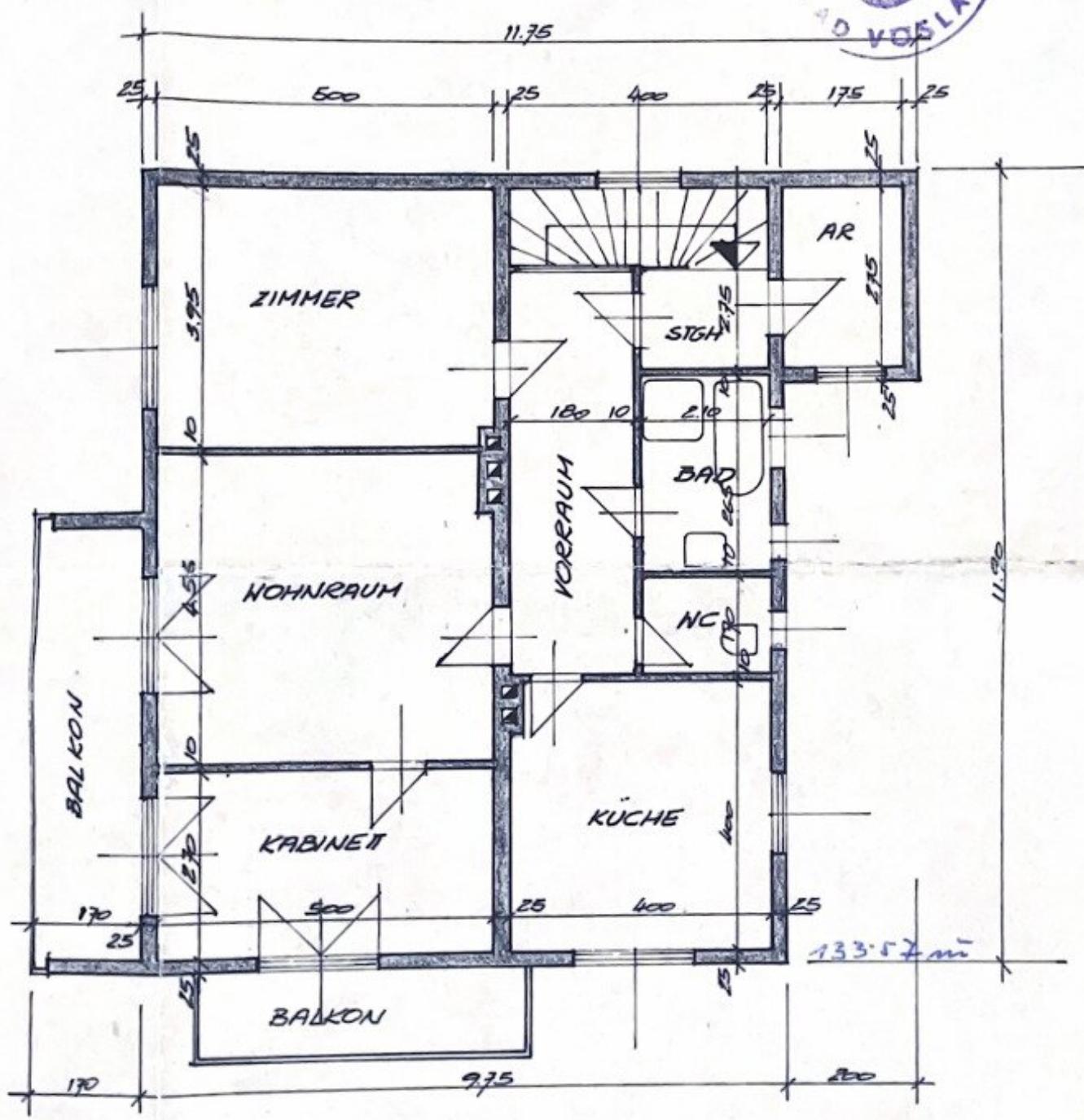
BESTLIST  
IMMOBILIEN

ERDGESCHOSS

BESTLIST  
IMMOBILIEN

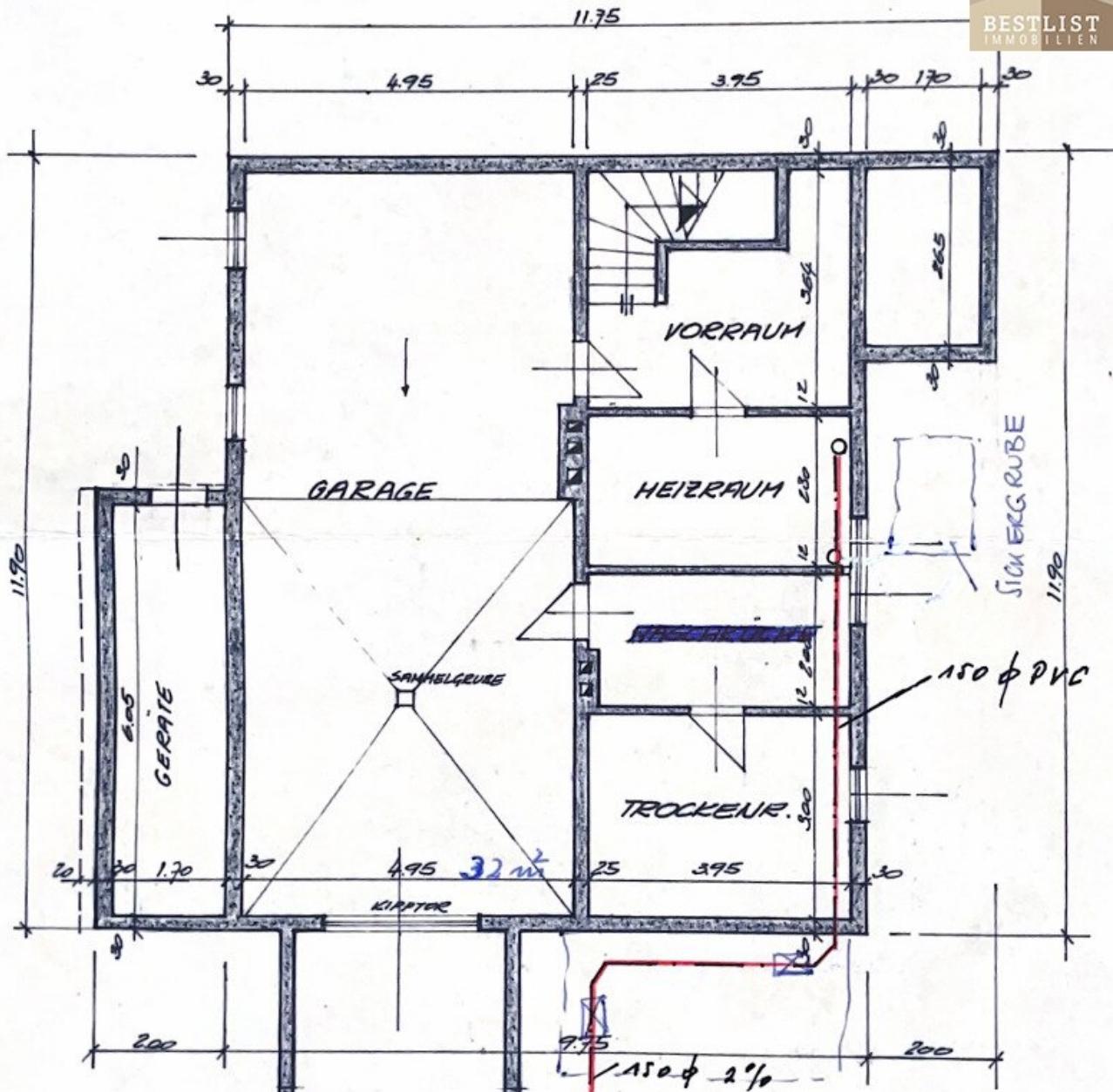


# 1. STOCK



KELLER

BESTLIST  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Bad Vöslau – unweit des Gymnasiums Gainfarn, besticht durch seine solide Bauweise, die großzügige Raumaufteilung und ein sonniges Grundstück mit zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

## Objektdaten

- Baujahr: 1968
- Grundstücksfläche: ca. 564 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 211 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Garage (Souterrain): ca. 55 m<sup>2</sup>, trocken und gepflegt
- Heizung: Gastherme Buderus (2012), Radiatoren in allen Räumen
- Solaranlage: 13 m<sup>2</sup> thermische Solaranlage (Warmwasser, 800-Liter-Speicher)

## Beschreibung

Das Haus befindet sich in sehr gutem baulichem Zustand, ist jedoch innen renovierungsbedürftig. Abgesehen vom praktischen Grundriss für Familien und der großzügigen Garage bietet der Garten noch viel Entwicklungspotential. Besonders erwähnenswert ist der westliche Garten hinter dem Haus, mit seinem unverbaubaren Ausblick auf ein weitläufiges Feld. Diese Grüngürtel ist kein Bauland und garantiert somit dauerhaft diese wunderschöne Aussicht. Ein solides Zuhause in Schulnähe für Familien, sehr ruhig gelegen, aber dennoch in wenigen Minuten auf der Autobahn Auffahrt Kottingbrunn, im Wald – im beliebten Vöslauer Bad, mit dem Zug Wien oder Wiener Neustadt.

**Im Souterrain** befindet sich eine großzügige Garage mit Rampe und elektrischem Tor. Von hier aus gelangt man direkt in das Treppenhaus, den Heizraum, den Wirtschaftsraum sowie in ein zusätzliches Kellerabteil.

**Das Erdgeschoß** überzeugt durch eine funktionale Raumauflteilung: Vom zentralen Flur aus sind alle Zimmer, zwei Wohnzimmer, die separate Küche, Bad, WC und Abstellraum separat begehbar. Besonders hervorzuheben ist die südseitige Terrasse mit Blick auf den weitläufigen Grünstreifen Richtung Wiener Neustädter Kanal, wo der Radwanderweg zu erkennen ist.

**Das Obergeschoß** umfasst drei bis vier Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein Bad und ein

separates WC. Es weist grundsätzlich eine ähnliche Raumaufteilung wie das Erdgeschoss auf, verfügt jedoch zusätzlich über eine ostseitig zur Straße ausgerichtete Terrasse sowie einen weiteren Abstellraum im Stiegenhaus.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Straßenbahn <5.750m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap