

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Bad Vöslau - für nur 355.000€



Objektnummer: 8230/164

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1967
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	67,00 m²
Kaufpreis:	355.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



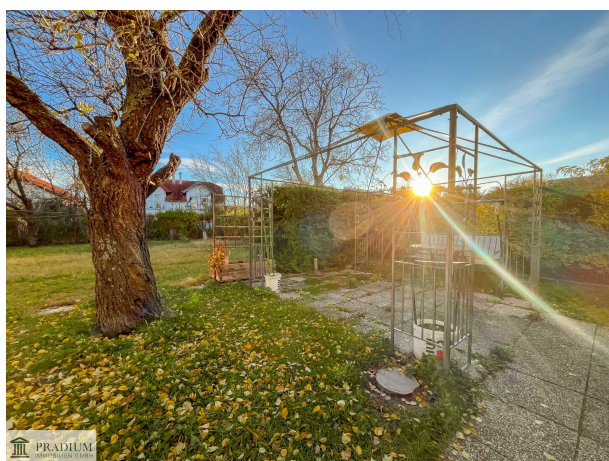
Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen

T +43 681 20262574
H +43 681 20262574



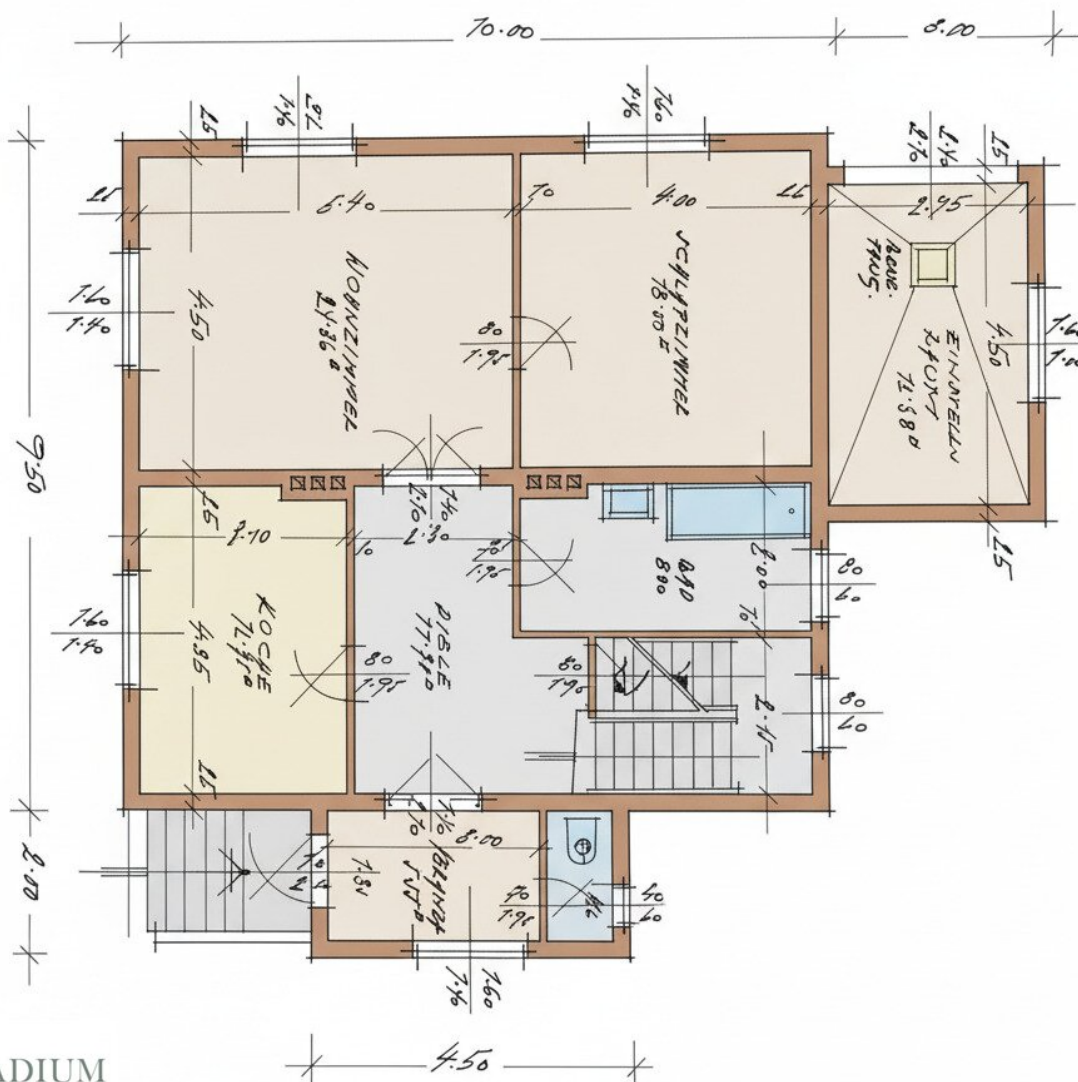






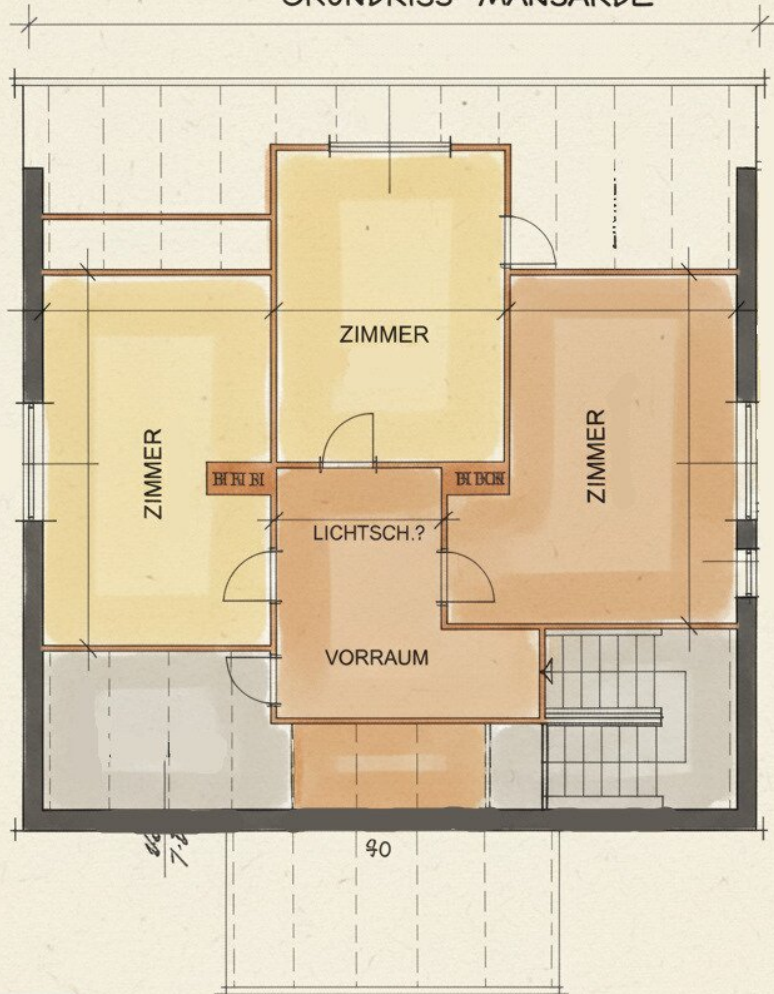


ERDGESCHOSS



VERBAUTE FLÄCHE
WOHNUNGSFLÄCHE
UNTERRUTEN RAUM
= 77.90 m²
= 77.90 m²
= 632.00 m²

GRUNDRISS MANSARDE



Objektbeschreibung

1. Beschreibung

[360° Link - HIER KLICKEN](#)

Zum Verkauf steht ein klassisches Einfamilienhaus mit einem großzügigen Grundstück von **862 m²** – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Heimwerker, die sich ein neues Zuhause ganz nach ihren Wünschen gestalten möchten. Die Wohnfläche beträgt **133 m²**, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine gut strukturierte Raumaufteilung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und einem Flur, wobei diese Aufteilung je nach Bedarf umgestaltet werden kann. Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer, sodass ausreichend Platz für eine größere Familie oder Gäste vorhanden ist. Zusätzlich gibt es einen **Keller (67 m²)**, der ausschließlich als Lagerkeller genutzt wird, sowie **zwei Garagen**, in denen – zusammen mit Frestellplätzen – Platz für bis zu 5 Autos besteht. Der große Garten bietet viel Freiheit und Potenzial für eine attraktive Gartenlandschaft oder Hobbyflächen.

2. Zustand

Das Haus wurde 1967 errichtet und fällt damit in die Kategorie 70er-Jahre-Bau. Der Zustand lässt sich als **mittelmäßig** beschreiben und macht das Objekt besonders interessant für handwerklich versierte Käufer. Es besteht Sanierungsbedarf – dennoch ist das Potenzial vorhanden. Die Fenster wurden etwa um 1990 saniert und bestehen aus doppelt verglasten Einheiten, was bereits ein Plus in Sachen Energieeffizienz darstellt. Die Bausubstanz ist massiv mit Ziegelbauweise, das Dach als Satteldach ausgeführt, und die Heizung ist eine klassische Gas-Zentralheizung. Der Keller ist kein moderner, Dicht-Beton-Keller, sondern dem Alter entsprechend geziegelt – ausschließlich für die Lagerung von robusten Gegenständen geeignet. Die Ausstattung umfasst Fliesen, Linoleum, Rollläden, Abstellräume und veränderbare Räume, was viel Raum für individuelle Umbauten lässt. Für jemanden mit handwerklichem Geschick bietet dieses Haus eine hervorragende Basis, um ein modernes, liebevoll gestaltetes Eigenheim zu schaffen.

ACHTUNG: Die Pläne in dieser Anzeige entsprechen nicht exakt den Maßen, jedoch den angegebenen Proportionen, da sie mithilfe von KI zur ansprechenderen Darstellung überarbeitet wurden.

3. Lage

Das Objekt befindet sich in einer Seitenstraße in einer aufgelockerten Wohnsiedlung von **Bad Vöslau**. Bad Vöslau liegt etwa 35 km südlich von Wien am Wienerwald, eingebettet in die landschaftlich reizvolle **Thermenregion**. Die unmittelbare Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die

Stadt ist über die Südbahn mit ÖBB-Zügen erreichbar, und der Bahnhof Bad Vöslau wurde modernisiert, verfügt über Park-&-Ride sowie Bike-&-Ride-Anlagen. Die **Autobahn A2** ist nur wenige Minuten entfernt, worüber eine schnelle Verbindung zu Wien oder in südliche Richtungen möglich ist.

In Bezug auf die Infrastruktur ist die Lage ebenfalls attraktiv: Es gibt Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte (z. B. Billa, Spar, Hofer) in Bad Vöslau. Schulen sind ebenfalls gut erreichbar – beispielsweise das Bundesrealgymnasium Bad Vöslau – Gainfarn. Zudem bietet die Umgebung viel naturbezogene Freizeit: Der Harzberg mit der **Jubiläumswarte** ist ein nahegelegenes Ausflugsziel mit schöner Aussicht.

Fazit: Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus bietet auf seinem großen Grundstück ein enormes Potenzial. Es kombiniert eine nette Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Ideal für Menschen, die mit handwerklichem Geschick ein individuelles Zuhause schaffen wollen und gleichzeitig Wert auf Natur, Raum und eine langfristige Investition legen.

4. Rechtliches:

Energieausweis wird nachgereicht! Dieses Objekt befindet sich in der Nähe der Autobahn (evtl. Beeinträchtigung). Der Keller stand laut Auskunft der Eigentümer bei besonderem Starkregen wenige Male ca. 1-5 cm unter Wasser, diese Ereignis kommt etwa alle 1-5 Jahre einmal vor. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! 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 PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap