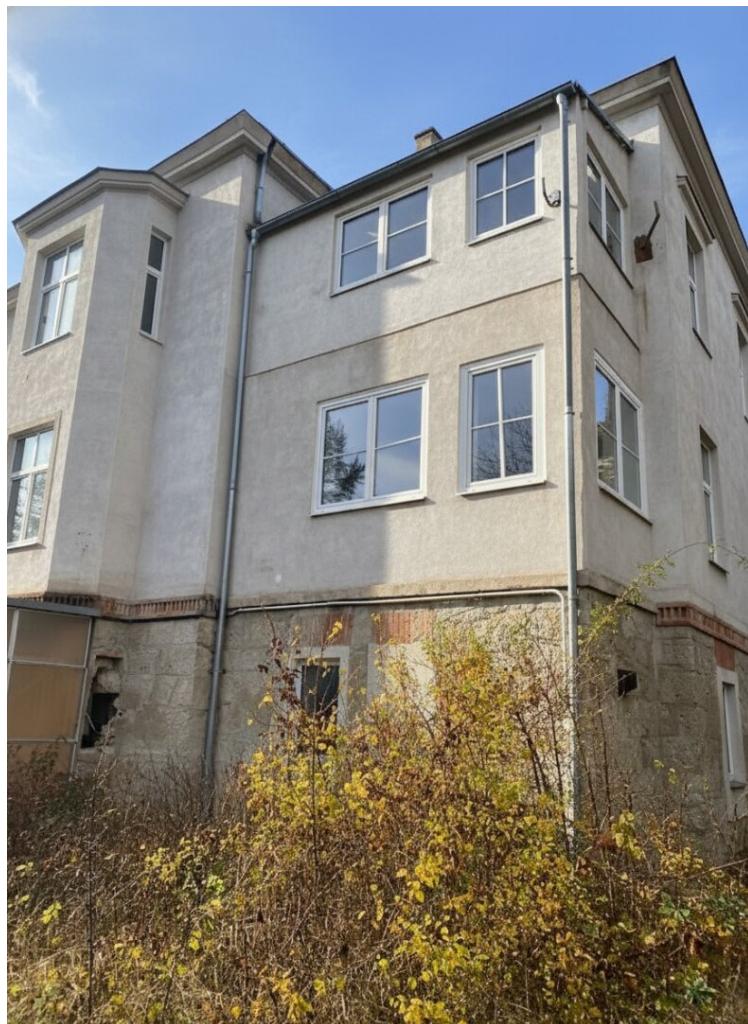


**Attraktives Zinshaus in grüner Ruheoase mit tollen Garten**



**Objektnummer: 5570/691**

**Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlgasse
Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	625,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	750,00 m <sup>2</sup>
Garten:	1.083,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	989.989,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH  
Würzburgergasse 4 / 7  
1130 Wien

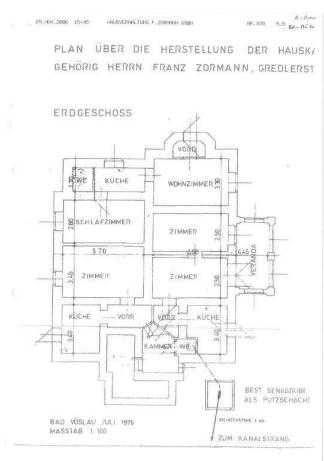
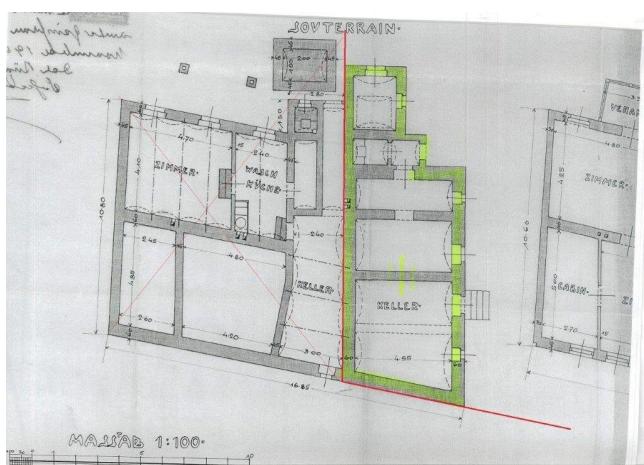
T +43 6605195782

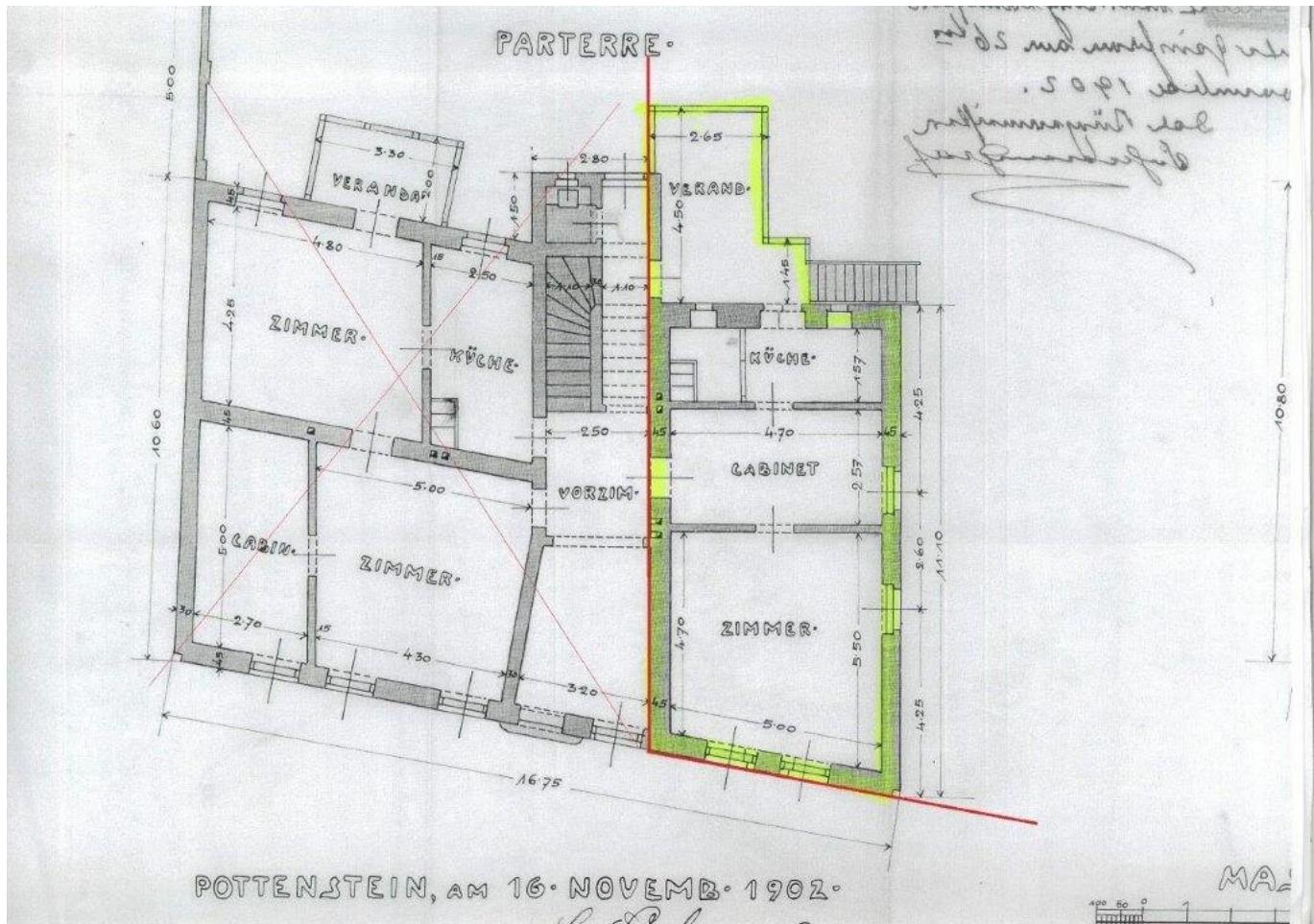
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



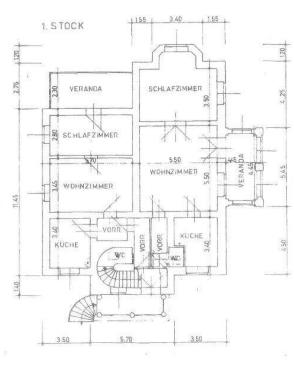






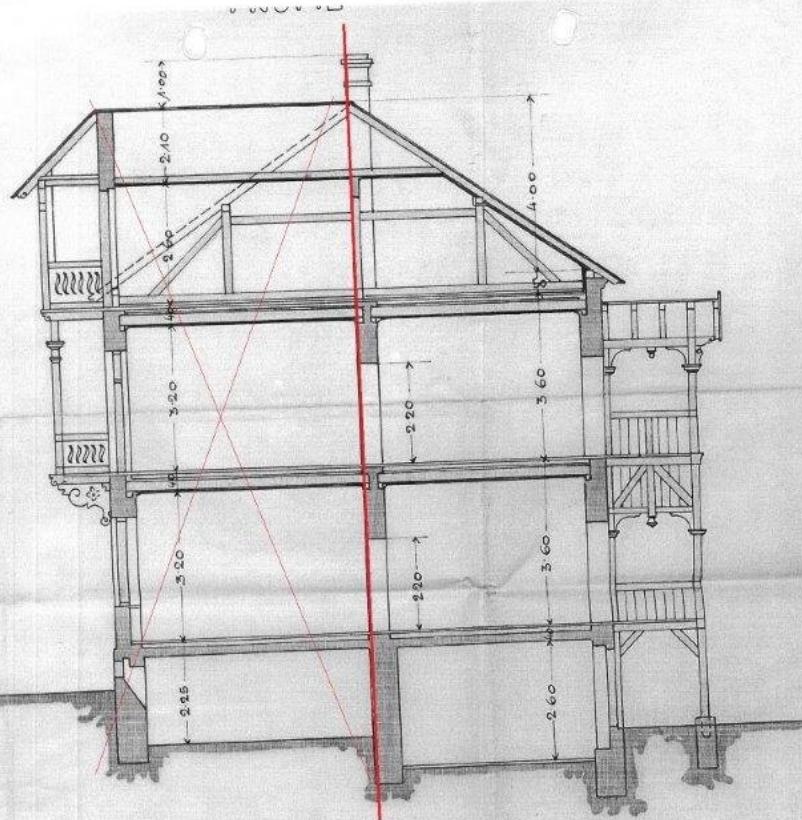


ERUNG AUF BAUFL. NR. 271 DER KAT. GEM. GAINFA  
3/5, 1020 WIEN



ZUM ZVBAV  
AVFBAV GEI  
GASSE FÜR F

NACH HERR JSH. WANEK.



## **Objektbeschreibung**

**Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige ca. 625m<sup>2</sup> große Liegenschaft in guter Grünruhelage in Bad Vöslau.**

- Das Zinshaus ist nahezu bestandsfrei
- 1000 m<sup>2</sup> GARTENFLÄCHE
- 1300 m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- Eine Wohneinheit ist unbefristet vermietet, 7 Wohneinheiten sind bestandsfrei
- Nebengebäude mit ca. 170 m<sup>2</sup> + Keller, Hauptgebäude mit ca. 409 m<sup>2</sup>
- Rohdachboden des Hauptgebäudes ca. 180 m<sup>2</sup>

**Das Haupthaus gliedert sich in ein Untergeschoß, Erdgeschoß, 1. Stock und Rohdachboden:**

- Das Untergeschoss besteht aus 3 Wohneinheiten.
- Das Hochparterre besteht aus 2 Wohneinheiten.
- Der 1. Stock besteht aus 2 Wohneinheiten.

**Eine Wohnung im Hochparterre ist unbefristet vermietet. Die restlichen Wohnungen sind bestandsfrei.**

**Das Nebengebäude besteht aus einer Wohneinheit plus Keller, befindet sich jedoch in einem total sanierungsbedürftigen Zustand.**

In den leerstehenden Wohnungen im Haupthaus befinden sich Gas-Etagen Heizungen, sowie Fliesen- und Parkettböden. Das Grundstück erstreckt sich über einen tollen Garten, dass das Herz von Familien größer schlagen lässt.

### **Bebauungsbestimmungen:**

- Bebauungsdichte: ca. 30%
- Höhe: H3
- BW: Wohngebiet
- Bebauungsweise: offen

Anschlüsse: Wasser, Strom, Gas

Bauart: Ziegelmassivbauweise, Holz

Dach: Ziegeldeckung, Stahlblechdeckung

Fassaden: glatt verputzte Fassaden

Fenster: Treppenhaus und Wohnungsfenster aus Kunststoff älteren Datums

Türen: Eingangstor sanierungsbedürftig

Wandbeläge: verputzt

Bodenbeläge: Fliesen und Gründerzeitkacheln aus dem Errichtungsjahr in den Geschossen

Haustechnik: teilweise Gasetagenheizung, Stiegenhausbeleuchtung und Gegensprechanlage,

Elektrik alt

Die allgemein zugänglichen Teile und deren Baulichkeiten sind größtenteils aus dem

Errichtungsjahr.

Die Treppen sind aus typischem Werkstein. Die Geländerkonstruktion ist aus Gusseisen und noch in brauchbarem Zustand.

#### **Dachboden:**

- Das Gespärre weist keine sichtbaren Schäden auf. Der Dachboden ist trocken.
- Die Fassaden scheinen bis auf Putzschäden im Erdgeschoß und einer Maueröffnung im Untergeschoß überwiegend in Ordnung.
- Teilweise Feuchtigkeitsschäden an den Wänden.
- Besonders das Untergeschoß ist stark sanierungsbedürftig

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.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.500m

##### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <750m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <5.250m

Autobahnanschluss <1.250m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap