

Eigentumswohnung in 2540 Bad Vöslau – Berggasse 66



Objektnummer: 654

Eine Immobilie von Immoparadies GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1898
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,56 m ²
Zimmer:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 233,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	90.000,00 €
Betriebskosten:	142,93 €
USt.:	14,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Løb

Immoparadies GmbH
Jakobusgasse 11
2410 Hainburg an der Donau

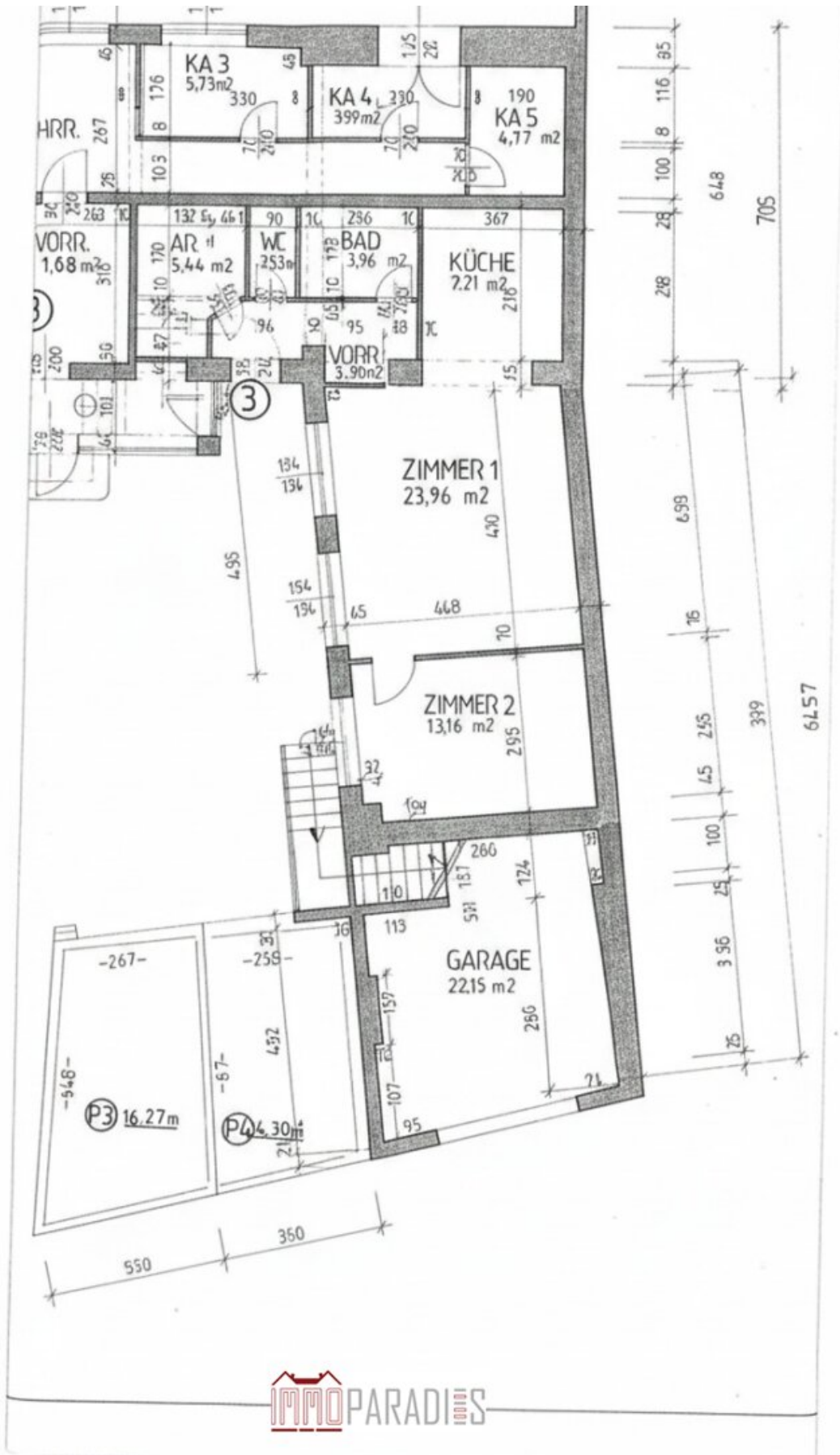
T +43 2252 27 40 40
H +43 676 361 85 24











Objektbeschreibung

Objektdaten

- **Adresse:** 2540 Bad Vöslau, Berggasse 66, Top 3
- **Bundesland:** Niederösterreich
- **Wohnfläche:** ca. 61,34 m² (lt. Nutzwertgutachten)
- **Zimmer:** 2 Zimmer + Nebenräume
- **Stockwerk:** Erdgeschoß
- **Zubehör:** Kellerabteil, PKW-Stellplatz
- **Außenbereich:** Eigengarten (laut Nutzwertgutachten)
- **Zustand:** mittel bis sanierungsbedürftig
- **Heizung:** Gastherme

Kurzbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage im Ortsteil Gainfarn in Bad Vöslau. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines ursprünglich um 1898 errichteten Gebäudes, das im Jahr 1995 in mehrere Wohneinheiten umgebaut wurde.

Die Wohnung verfügt über eine funktionale Raumaufteilung und eignet sich sowohl für Eigennutzer mit Sanierungsbereitschaft als auch besonders für Anleger.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Küche
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Abstellraum

Ausstattung & Zustand

- Einfache Bauweise und Ausstattung
- Laminat- und Fliesenböden
- Holzfenster (teilweise sanierungsbedürftig)
- Veraltete Installationen
- Gastherme mit Radiatoren
- Teilweise Feuchtigkeitsspuren im Fensterbereich

Der Gesamtzustand entspricht dem Alter des Gebäudes sowie den durchgeführten Umbauten und ist als **mittel bis eher schlecht** einzustufen.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil von Bad Vöslau (Ortsteil Gainfarn):

- ca. 1,8 km zum Ortszentrum
- ca. 2,6 km zum Bahnhof Bad Vöslau
- Gute Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz
- Nahversorgung und Infrastruktur im Umfeld vorhanden
- Ruhige Wohnlage mit überwiegend Wohnbebauung

Die Mikrolage wird insgesamt als **durchschnittlich bis gut** bewertet.

Gebäude & Umfeld

- Massivbauweise
- 2 Geschoße
- Insgesamt 5 Wohneinheiten
- Baujahr ursprünglich ca. 1898, Umbau 1995
- Kein Lift
- 5 PKW-Stellplätze für die Anlage

Besonderheiten

- Eigengarten laut Nutzwertgutachten

- Parkplatz zugeordnet
- Wohnung aktuell bestandsfrei
- Geeignet für Anleger (Vermietung)

Verkaufsmodalitäten

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines **Schuldenregulierungsverfahrens** im Zuge eines **Bieterverfahrens**.

Wichtige Hinweise:

- Verkauf erfolgt **lasten- und bestandsfrei**
- **Keine Gewährleistung** (ausgenommen Geldlastenfreistellung)
- Kaufinteressenten erhalten Einsicht in alle relevanten Unterlagen
- Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. USt. (gemäß Begleitschreiben)

Kaufpreis / Bewertung

- **Verkehrswert laut Gutachten:** EUR 90.000,–

Der tatsächliche Kaufpreis ergibt sich im Rahmen des Bieterverfahrens.

Zusammenfassung

Diese Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit für Investoren oder Käufer mit Sanierungsbereitschaft. Besonders hervorzuheben sind der günstige Einstiegspreis, die

vorhandenen Außenflächen sowie die gute Lage im südlichen Niederösterreich mit Nähe zu Wien.

Kontakt & Besichtigung

Kontaktieren Sie uns für Besichtigungen!

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <6.000m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap