

## Am ehemaligen Weinberg in Bad Vöslau



**Objektnummer: 19828**

**Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	294,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	83,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	660.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

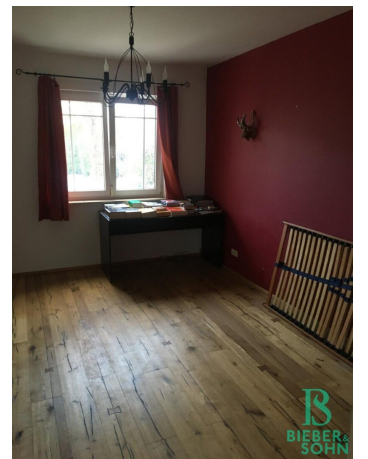
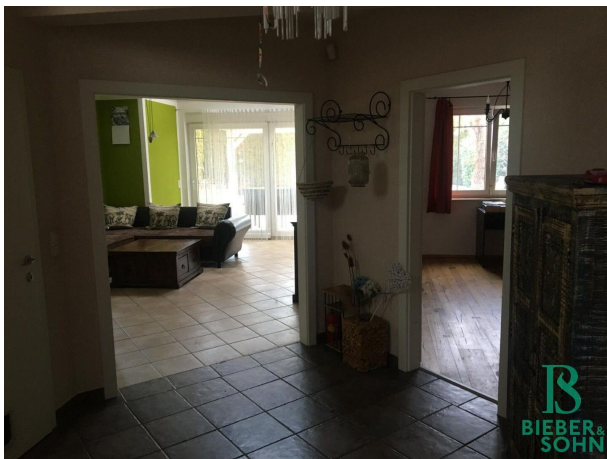
23.760,00 € inkl. 20% USt.

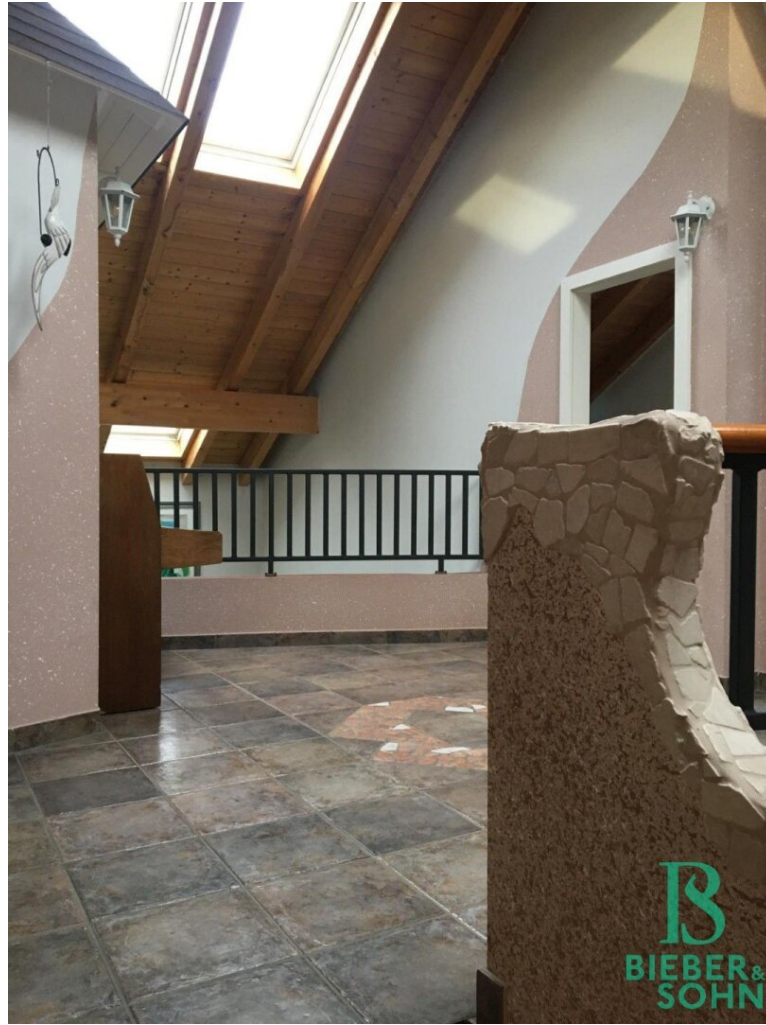
## Ihr Ansprechpartner



**Johannes Bieber**



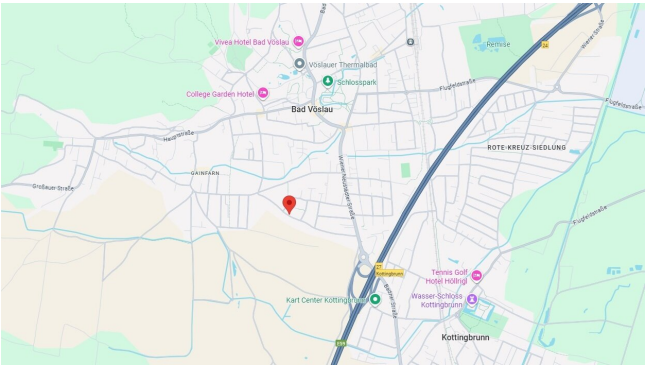


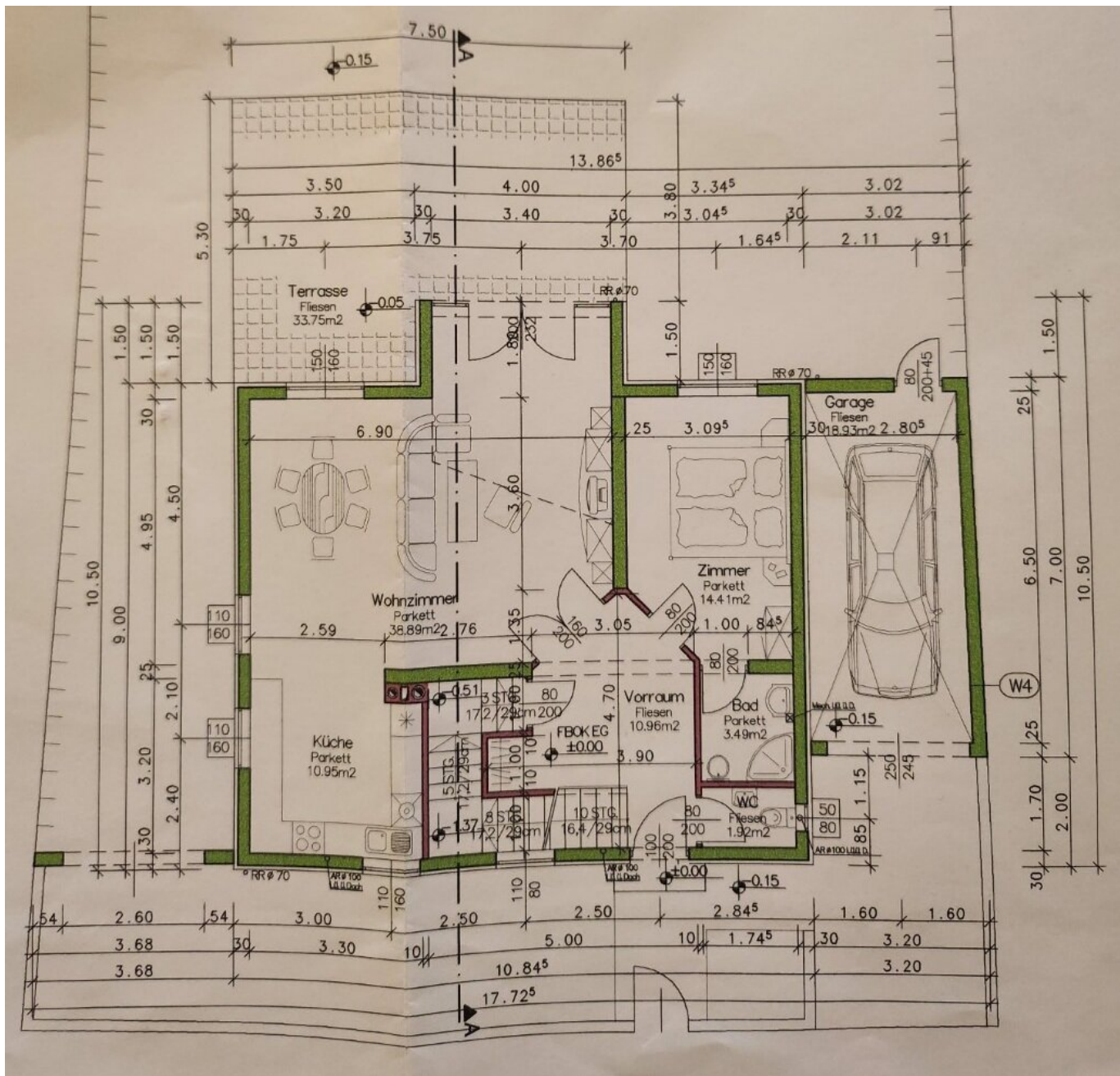


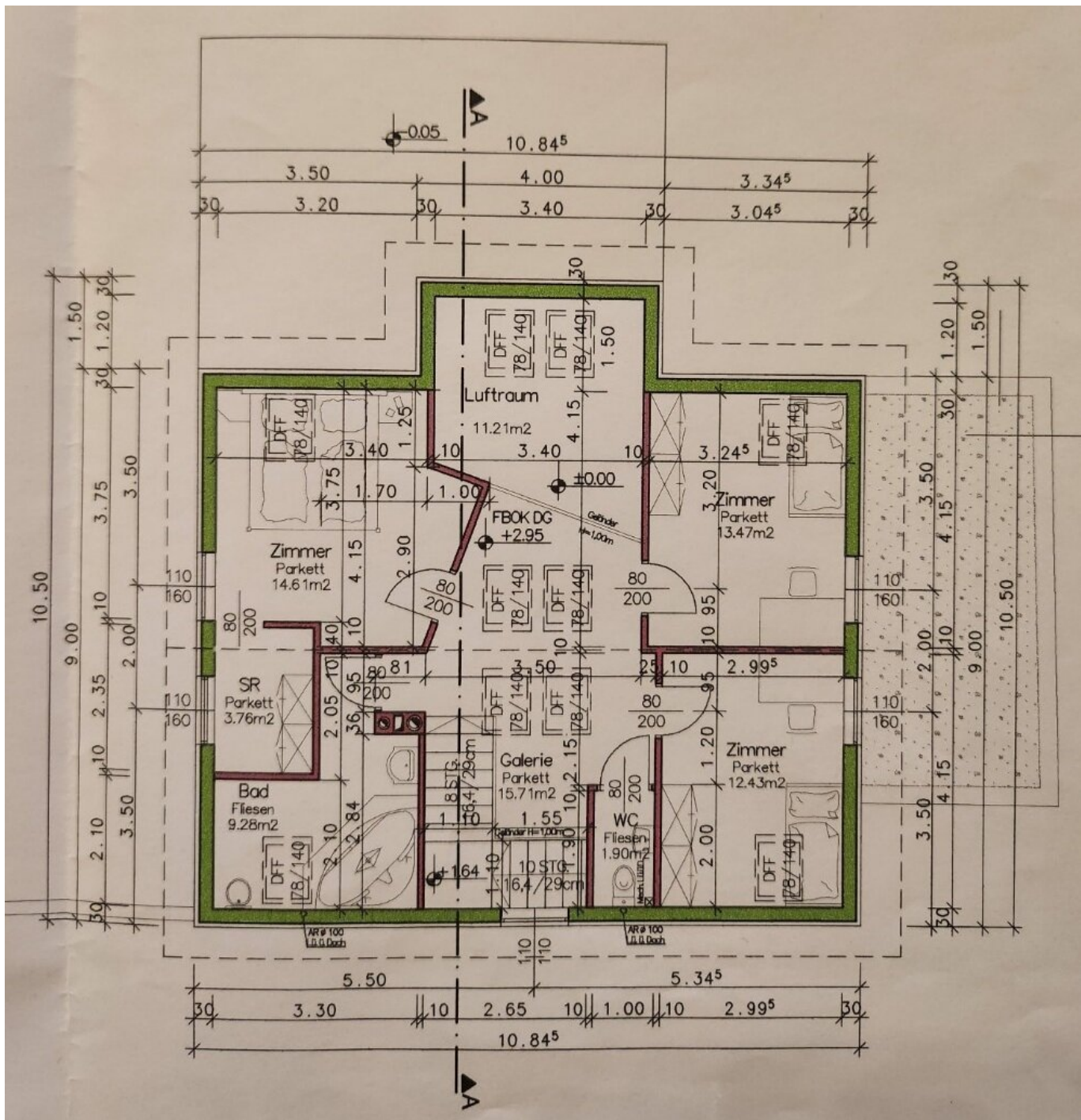














## Objektbeschreibung

Ganz oben, gegenüber der Felder, an der Grenze zu Gainfarn, befindet sich dieses entzückende, liebevolle und großzügige Einfamilienhaus in Bad Vöslau. Auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 294m<sup>2</sup>, mit 5 Zimmer, einem Wohnkeller, einer Garage, einem ca. 300m<sup>2</sup> großen Garten mit Pool und vielem mehr, besteht genügend Platz, auch für eine Großfamilie.

Das Haus wurde 2002 von Oben bis Unten und von Innen und Außen sehr gut durchdacht und errichtet und 2016 teilsaniert! Im Erdgeschoss sind von dem geräumigen Eingangsbereich aus, das wundervolle und helle, ca. 40m<sup>2</sup> große Wohn- Esszimmer mit angrenzender, ca. 10m<sup>2</sup> großen Wohnküche zu erreichen. Dank der eleganten und offengehaltenen Decke im Wohnbereich, füllt diese durch die Dachfenster den Raum mit herrlichem Tageslicht sowie zwei große Balkontüren, eine vom Essbereich aus und eine vom Wohnzimmer aus, welche in den schönen Garten, auf eine ca. 40m<sup>2</sup> große Terrasse führen. Ein „Gäste“ Zimmer mit en-suite-Duschbad und ein separates WC sind des Weiteren vom Vorraum/Eingangsbereich aus zu begehen.

Ein robuster Stiegenaufgang im Vorraum führt in die ca. 16m<sup>2</sup> große Galerie im Dachgeschoss. Von hier aus sind 3 Zimmer, in den Größen von 12m<sup>2</sup> bis 15m<sup>2</sup>, ein großes Badezimmer mit Wanne, ein separates WC und der Balkon ins Wohnzimmer zu erblicken.

Das war aber noch lange nicht alles! Im Keller befindet sich der, mit Fußbodenheizung ausgestattete ca. 55m<sup>2</sup> große Party-/Hobby-/Wohnbereich, welcher viele Möglichkeiten offenhält, sowie eine Waschküche/Heizraum und zwei große Abstellräume.

Die Beheizung über Fußboden und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung und sollte es gemütlich-romantisch werden, so steht ein Schwedenofen im Wohnbereich bereit.

Die Ausstattung ist teilweise dem Alter entsprechend – von klassischen bis eleganten und robusten Stein Fliesen, modernen Parkett- und Laminatböden, 2-Fach-Isolierglasfenster, Alarmanlage, Kabelanschluss u.s.w. – aber alles in einem sehr guten Zustand.

Von der Straßenseite aus befindet sich zur rechten Seite des Hauses eine kleine Garage für einen PKW und einem Vorplatz für ein weiteres Kraftfahrzeug und zur linken Seite ein Durchfahrtstor mit einer Einfahrt bis in den Garten, welches ebenfalls bis zu zwei Abstellplätze anbieten würde bzw. vor dem Einfahrtstor für einen 5 Stellplatz.

Der wundervolle Garten ist nicht zu klein, aber auch nicht zu groß und bietet mit seinem herrlichen Pool und der Terrasse optimalen Platz zum Genießen an.

Bad Vöslau – der Name spricht für sich! Wein- und Thermenregion vom Feinsten! Die Lage ist

traumhaft! Über die Straße beginnen die endlosen Felder bis Leobersdorf, in 20 Gehminuten befindet sich das Thermalbad, der Bahnhof ist mit dem Bus 301 und 315 in 10 Minuten erreichbar und die Autobahn A2 in 2 Fahrminuten – besser geht es kaum noch!

Grundsteuer, Kanal-, Wasser- und Abfallkosten: ca. 180,00 EUR/p.m.

Kaufpreis: 660.000,00 EUR

Provision: 23.760,00 EUR inkl. 20% USt.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für Beglaubigung und Stempelgebühren.