Vielseitige Liegenschaft in Bad Vöslau – Wohnen, Vermieten oder gewerblich nutzen!



Objektnummer: 5829/1106

Eine Immobilie von IKW Immokontakt Wohnideen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1910
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	260,00 m²
Nutzfläche:	360,00 m²
Lagerfläche:	100,00 m²
Zimmer:	11
Terrassen:	1
Garten:	1.800,00 m²
Keller:	100,00 m²
Kaufpreis:	459.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.275,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dejan Stanisavljevic

IKW Immokontakt Wohnideen GmbH
Ludwig von Höhnel-Gasse 69/9
1100 Wien

T +43 6503110002

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































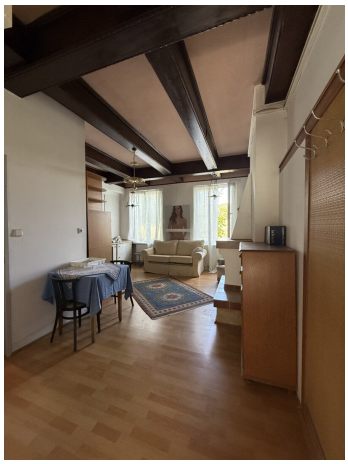






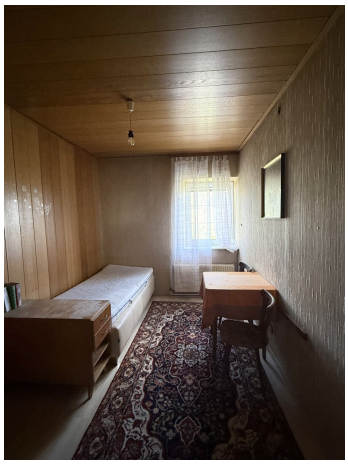
















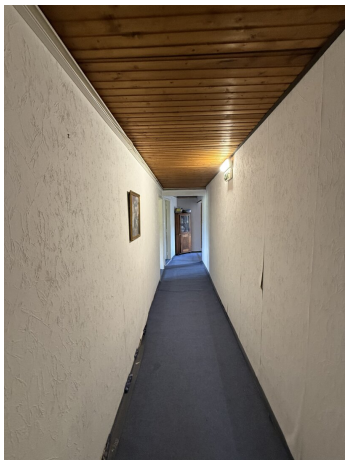


























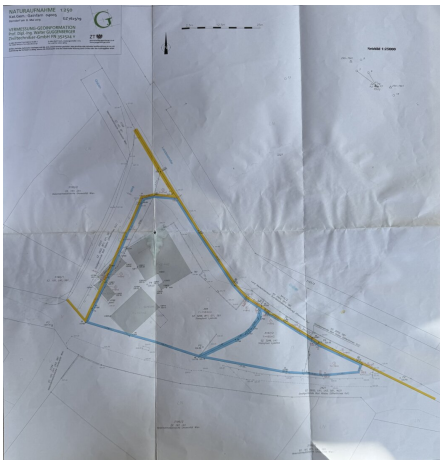













BAD VÖSLAU
Stadt Zentrum
Gainfarn
Großau
AUBACH
SONNENWEG
HAUPTSTRASSE
HOCHSTR.
AUTOBAHN
EISERNES TOR
PECHER HÜTTE
VÖSLAUERHÜTTE
KLETTER-GARTEN
VÖSLAUER DOLOMIT
HAIDHOF
FRIEDHOFG.
GROSSAUERSTR.
WASSERG.
SCHILLERG.
MÜHLGASSE
GERICHTSWEG
NEUSTÄDTER STR.
KIRCHENPLATZ
SCHUBERT PLATZ
SCHLOSS-PLATZ
FASANGASSE
KASINOGASSE
BAHNHOFSTR.
WALDANDACHTSTR.
GÜRTELG.
LANGEG.
OBERKIRCHENGASSE
BRUNNGASSE
STEINBRUCHG.
MERKENSTEINSTR.
SCHULG.
KERNDORFERSTRASSE
PFARRG.
FILIALG.
SONNENWEG
HALTESTELLE

PARIE.

1/B

PLAN NR.: 3

Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid
vom 21.6.93 KZ 12-12656
Bezirkshauptmannschaft Baden, am 21.6.93
Für den Bezirkshauptmann

BESTANDSPLAN

ÜBER DIE LIEGENSCHAFT IN 2540 BAD VÖSLAU,
HAIDLHOF 345, GEHÖRIG HRN. JOHANN U. FR. FRANZISKA
HAIDEN, WOHNHAFT IN 2540 BAD VÖSLAU, HAIDLHOF 345.

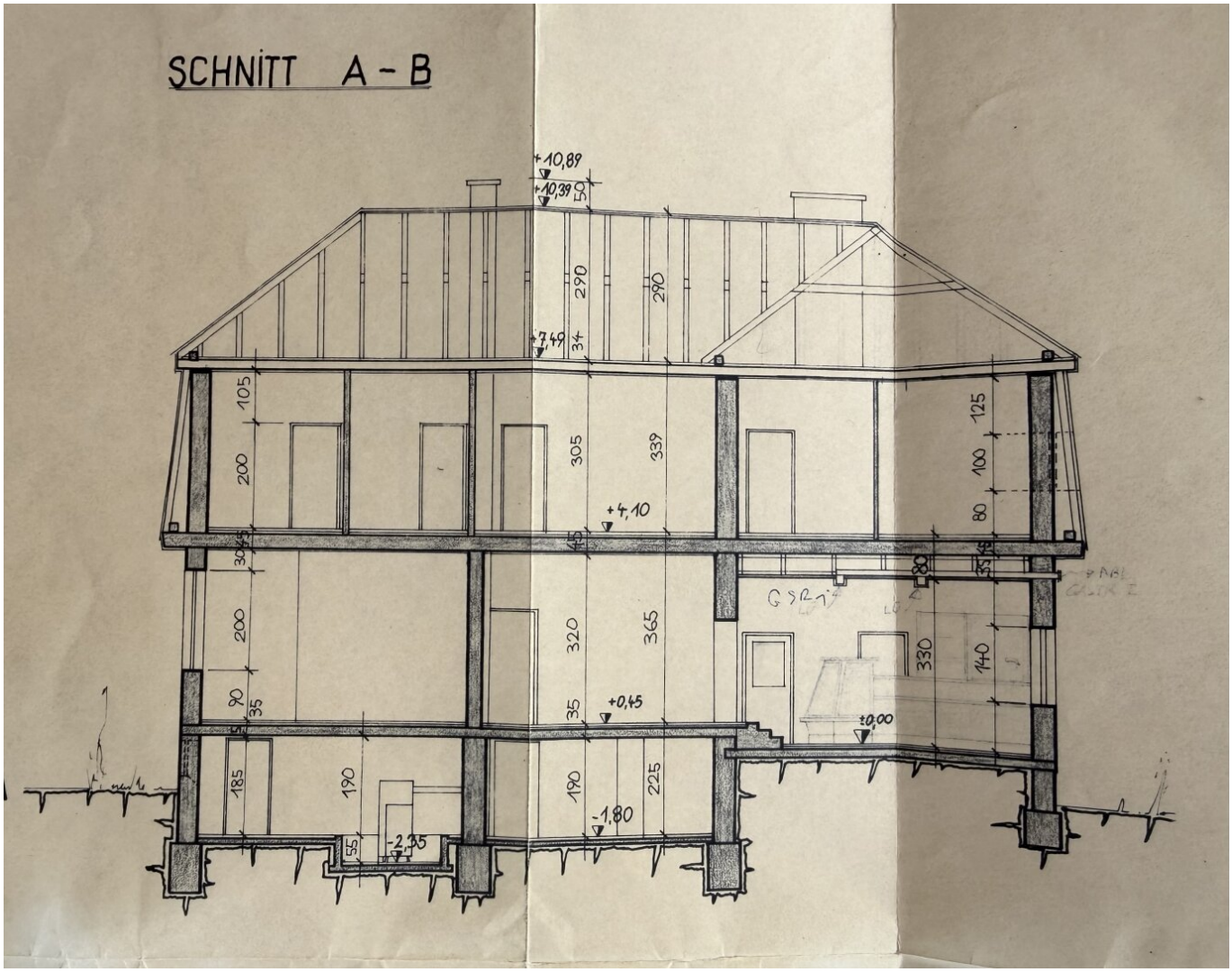
EZ. GST. BFL 384
KAT GEM.

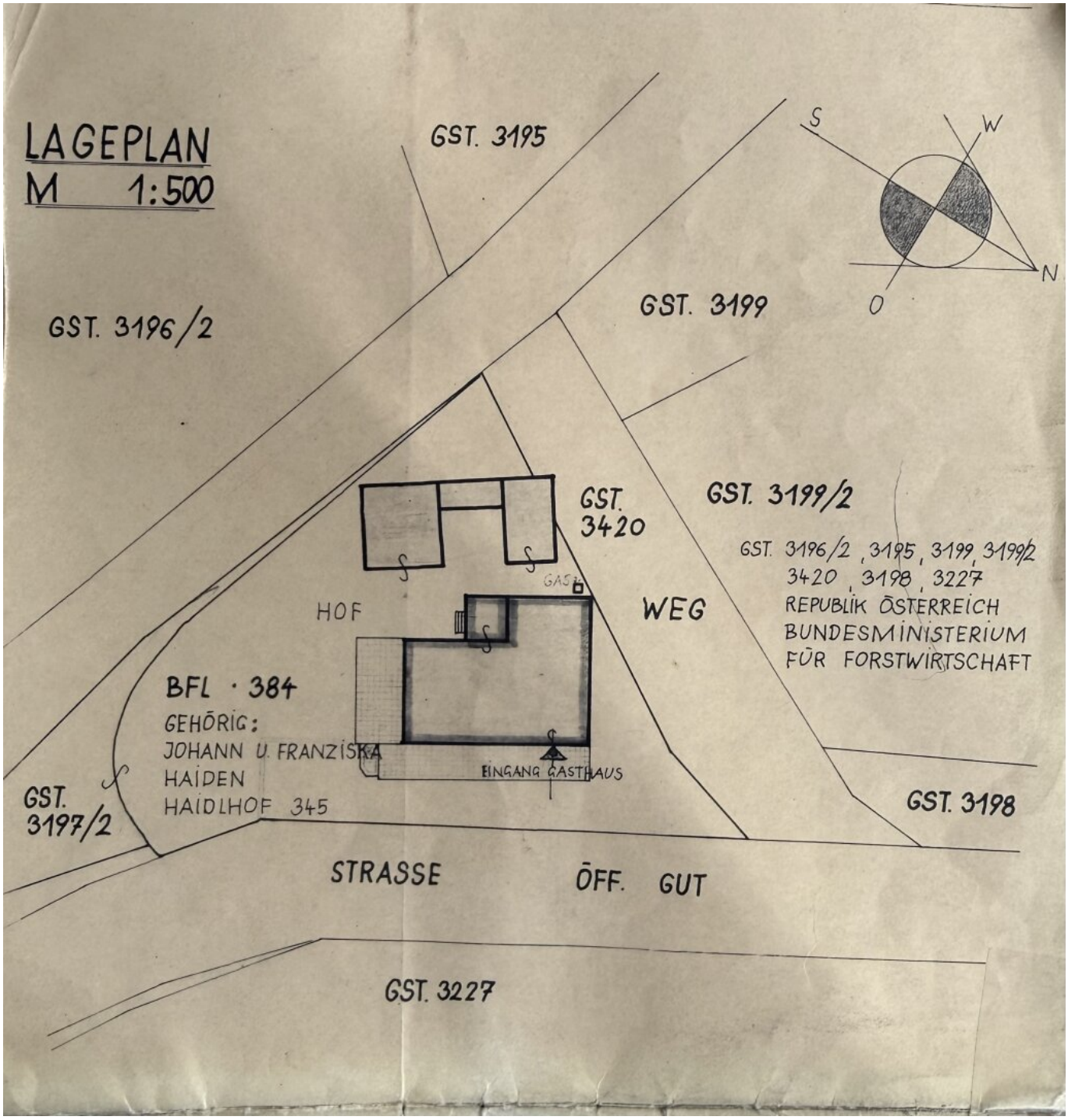
PLAN-INHALT	GRUNDRISSE [KG, EG, DG] SCHNITT	MASSTAB 1:100
	LAGEPLAN	1:500

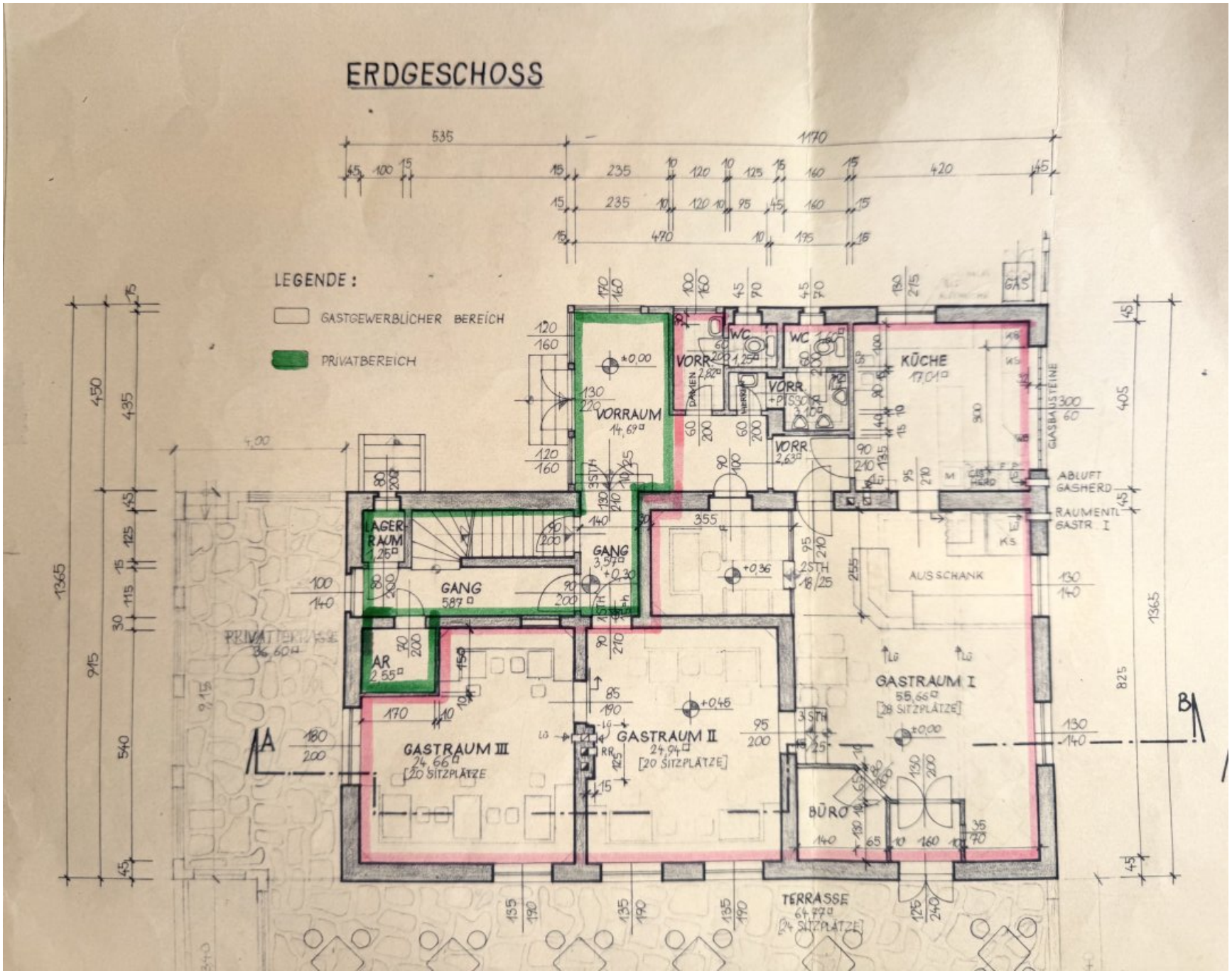
GRUNDEIGENTÜMER	BAUWERBER

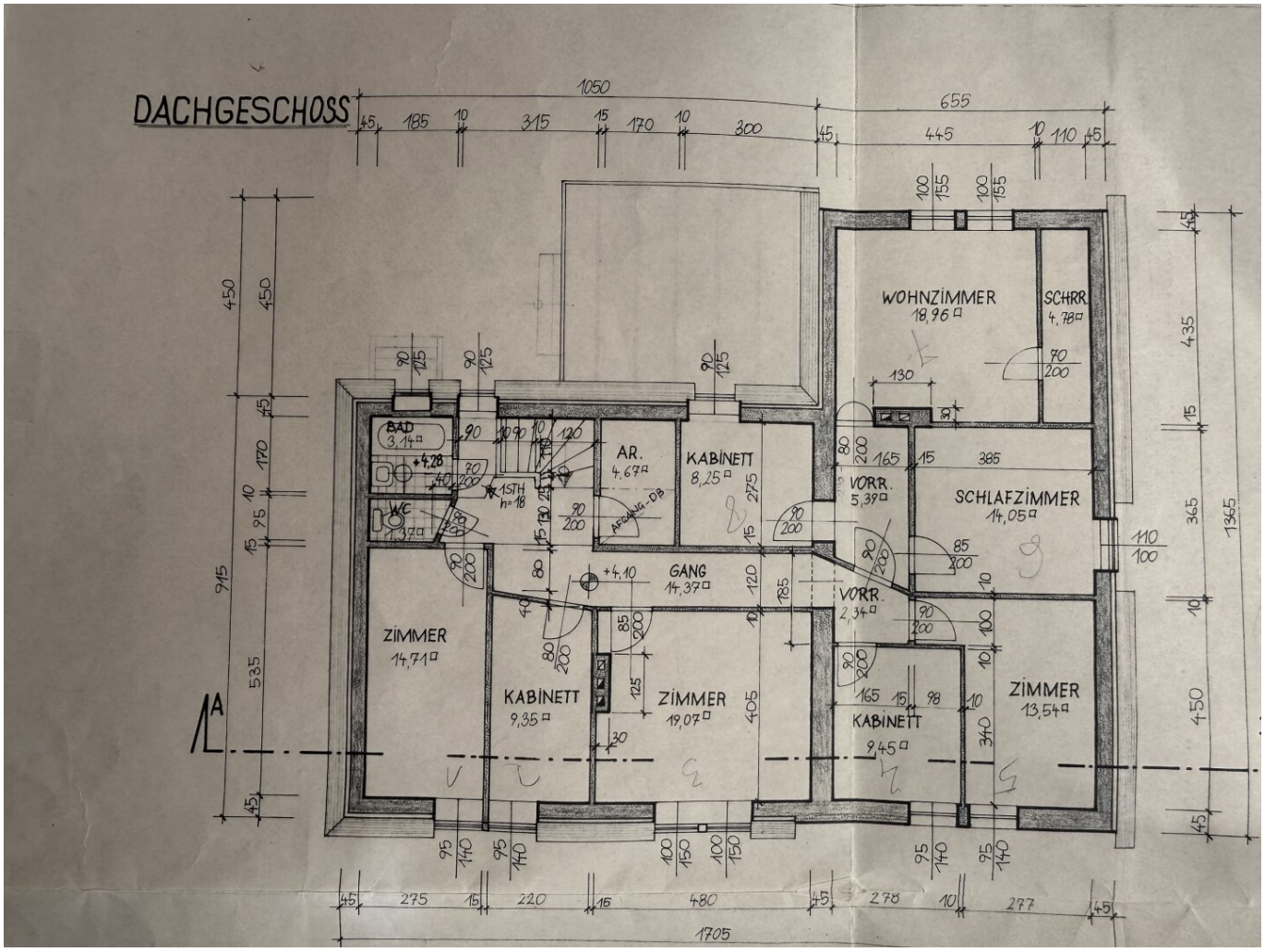
PLANVERFASSER	BAUFÜHRER
BAUMEISTER ING. [illegible] HAUPTS[illegible] 2511 PFAFFSTÄTTEN	

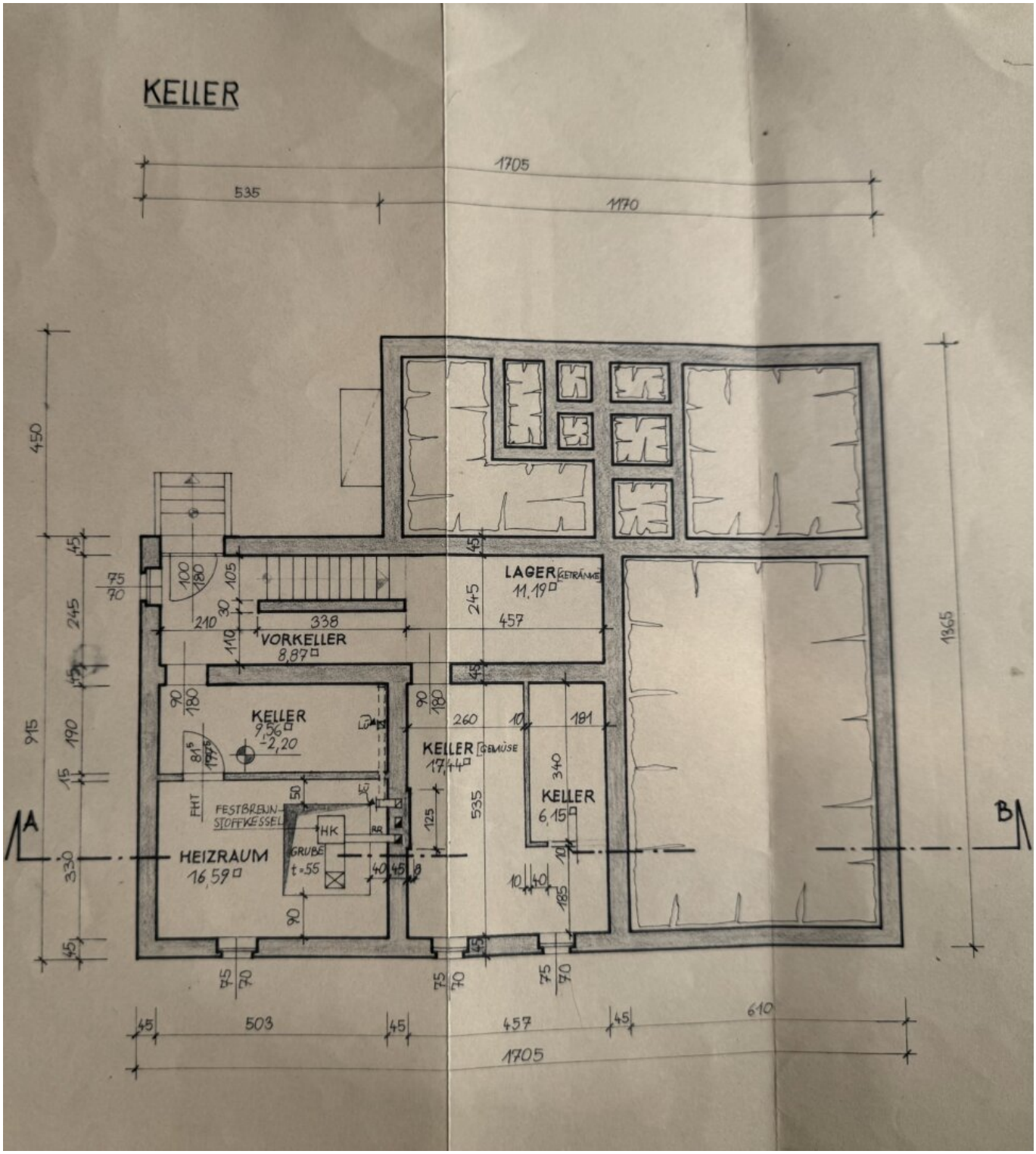
DATUM 27.4.93


SCHNITT A - B
+10,89
+10,39
50
290
290
+7,49
34
105
200
305
339
+4,10
125
100
80
45
30
200
320
365
330
140
90
35
+0,45
±0,00
185
190
190
225
-1,80
55
-2,35


LAGEPLAN
M 1:500
GST. 3195
S
W
N
O
GST. 3196/2
GST. 3199
GST. 3420
GST. 3199/2
GAS
HOF
WEG
GST. 3196/2, 3195, 3199, 3199/2
3420, 3198, 3227
REPUBLIK ÖSTERREICH
BUNDESMINISTERIUM
FÜR FORSTWIRTSCHAFT
BFL · 384
GEHÖRIG:
JOHANN U. FRANZISKA
HAIDEN
HAIDLHOF 345
EINGANG GASTHAUS
GST. 3197/2
GST. 3198
STRASSE
ÖFF. GUT
GST. 3227


ERDGESCHOSS
LEGENDE :
GASTGEWERBLICHER BEREICH
PRIVATBEREICH
VORRAUM
14,69
VORR
VORR
VORR
WC
WC
KÜCHE
17,01
LAGER-RAUM
GANG
5,87
GANG
3,57
AR
2,55
GASTRAUM III
24,66
[20 SITZPLÄTZE]
GASTRAUM II
24,94
[20 SITZPLÄTZE]
GASTRAUM I
55,66
[28 SITZPLÄTZE]
AUSSCHANK
BÜRO
TERRASSE
64,77
[24 SITZPLÄTZE]
ABLUFT GASHERD
RAUMENTL. GASTR. I
GASBAUSTEINE
A
B


DACHGESCHOSS
WOHNZIMMER
18,96 □
SCHRR.
4,78 □
BAD
3,14 □
WC
1,37 □
AR.
4,67 □
KABINETT
8,25 □
VORR.
5,39 □
SCHLAFZIMMER
14,05 □
GANG
14,37 □
VORR.
2,34 □
ZIMMER
14,71 □
KABINETT
9,35 □
ZIMMER
19,07 □
KABINETT
9,45 □
ZIMMER
13,54 □
1705
1365
915


KELLER
1705
535
1170
450
45
245
190
15
915
330
75
70
100
180
105
30
210
110
338
VORKELLER
8,87 □
457
LAGER (GETRÄNKE)
11,19 □
1365
90
180
KELLER
9,56 □
-2,20
81,5
170,5
FHT
FESTBRENN-
STOFFKESSEL
50
HK
RR
GRUBE
t=55
40
45
HEIZRAUM
16,59 □
260
10
181
KELLER (GEMÜSE)
17,44 □
340
535
125
KELLER
6,15 □
185
A
B
503
610

Objektbeschreibung

2540 Bad Vöslau | ca. 2.063 m² Grundstück | ca. 260 m² Wohn-/Nutzfläche | Kaufpreis € 459.000,-

Diese außergewöhnliche Liegenschaft, der ehemalige **Haidlhof**, befindet sich in naturnaher Lage nur rund **5,9 km vom Zentrum von Bad Vöslau** entfernt.

Umgeben von Wanderwegen und Natur bietet das Anwesen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Einfamilienhaus über die touristische oder längerfristige Vermietung bis hin zu einem möglichen Gastronomie- bzw. Heurigenkonzept.

Die Liegenschaft

Auf dem rund **2.063 m² großen Grundstück**, welches überwiegend als Grünland gewidmet ist, befindet sich ein um **1910 errichtetes Bestandsgebäude** mit einer Fläche von ca. **260 m²**.

Das Haus ist **voll unterkellert**. Das Dach wurde bereits erneuert, zudem wurden laufend notwendige Arbeiten zur Erhaltung des Bestandes durchgeführt.

Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück eine **Holzschuppe sowie ein weiteres Nebengebäude**.

Aktuelle Nutzung

Das bestehende Gebäude ist derzeit in

- **5 Apartments**
- sowie **6 weitere Zimmer**

unterteilt.

Dadurch bietet sich die Liegenschaft insbesondere für die Vermietung an **Touristen, Pendler oder längerfristige Mieter** an. Eine Nutzung bzw. Vermarktung über Plattformen wie Airbnb oder Booking.com ist – vorbehaltlich der jeweils erforderlichen behördlichen und rechtlichen Voraussetzungen – ebenfalls denkbar.

Vielseitiges Entwicklungspotenzial

Je nach persönlichem Konzept sind unterschiedliche Nutzungsvarianten vorstellbar:

Einfamilienhaus bzw. großzügiger Hauptwohnsitz

Apartment- und Zimmervermietung

Pendlerunterkunft

Touristische Beherbergung

Landwirtschaftlich bzw. gastronomisch geprägtes Konzept

Möglicher Rückbau bzw. Adaptierung für einen Heurigenbetrieb

Damit bietet sich insbesondere die Möglichkeit, **privates Wohnen und eine wirtschaftliche Nutzung an einem Standort miteinander zu verbinden**.

Kaufpreis

€ 459.000,-

Die laufenden Betriebskosten sind vergleichsweise gering.

Besichtigung

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Potenzial dieser besonderen Liegenschaft.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins erreichen Sie mich unter:

Dejan

Tel.: **0650 311 00 02**

Nebenkosten / Maklerhonorar

Die Maklerprovision beträgt bei erfolgreichem Abschluss **3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer**.

Obige Angaben basieren auf den Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Auf die gesetzliche Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises wurde der Eigentümer ausdrücklich hingewiesen.

Für den Fall eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar gemäß den gesetzlichen Bestimmungen bzw. der Immobilienmaklerverordnung **3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer**.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

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.

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 <3.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <10.000m
Universität <10.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Geldautomat <3.500m

Bank <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <2.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <8.000m
Autobahnanschluss <6.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap