# ++NEU++ Tolle Zinsvilla mit uneinsehbarem Grund in Bad Vöslau, großes Ausbaupotenzial!



**Objektnummer: 66020**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Mühlgasse |
| **Art:** | Zinshaus Renditeobjekt |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2540 Bad Vöslau |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 625,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 750,00 m² |
| **Garten:** | 1.000,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 990.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 06765446834

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



























































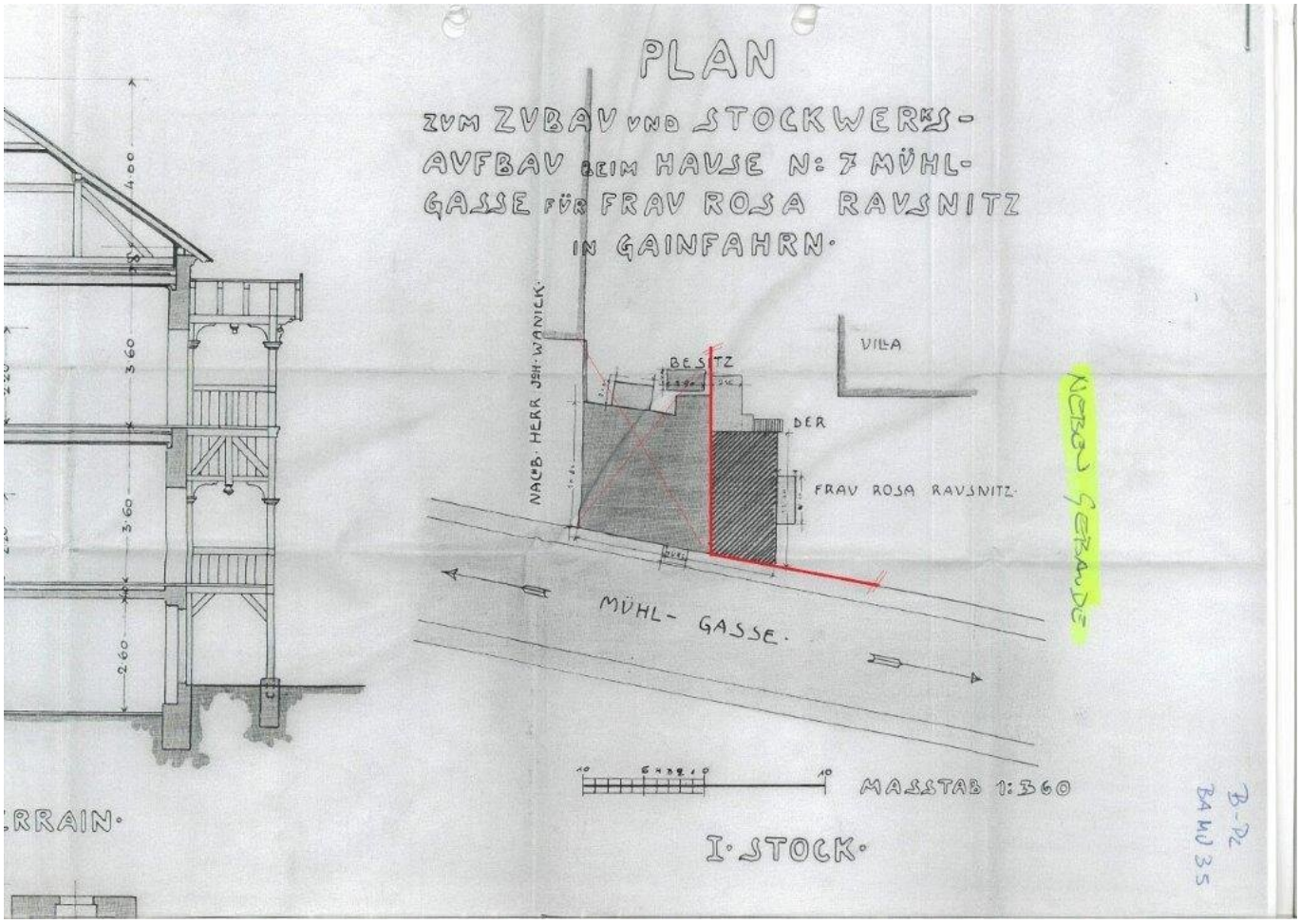


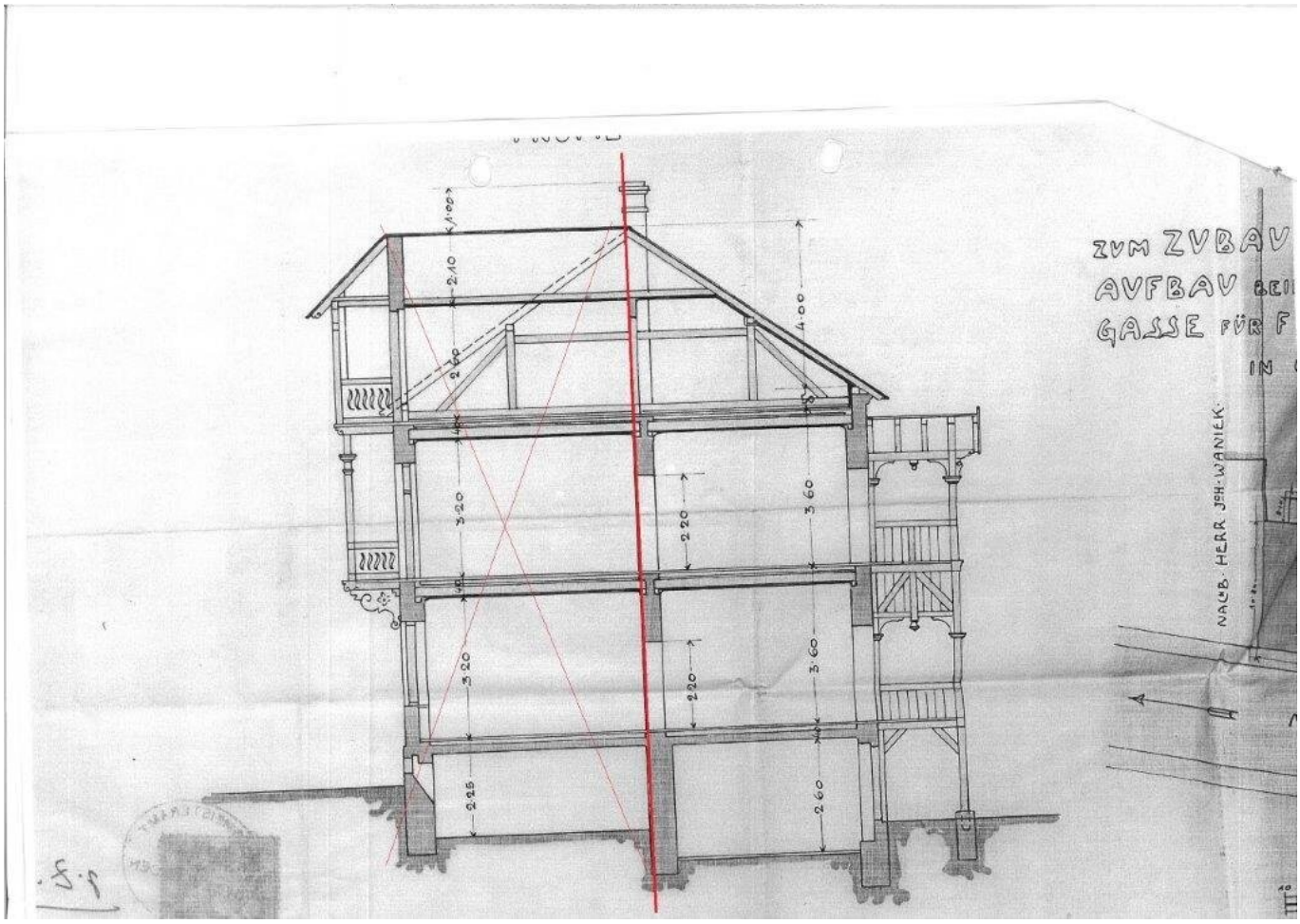


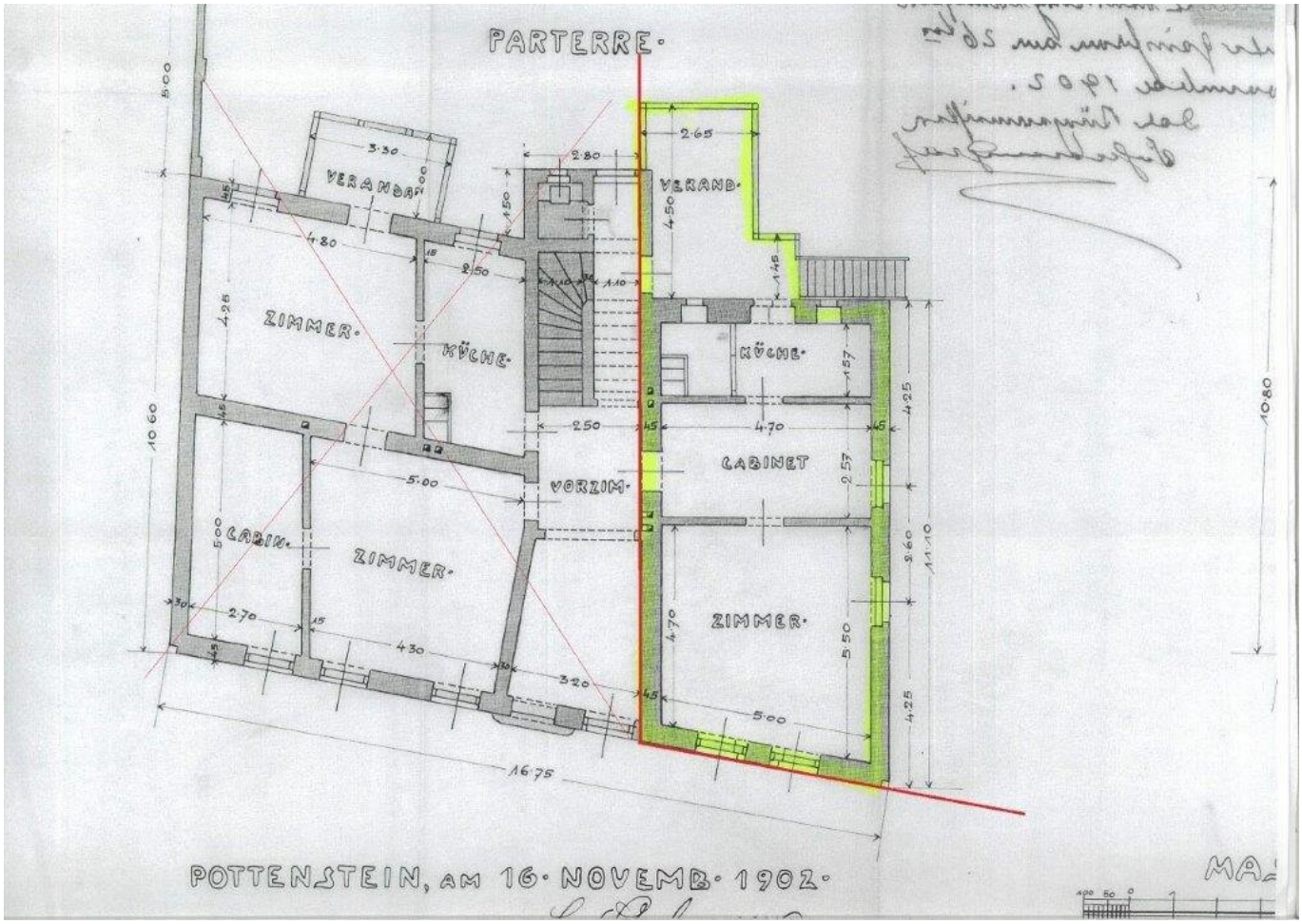


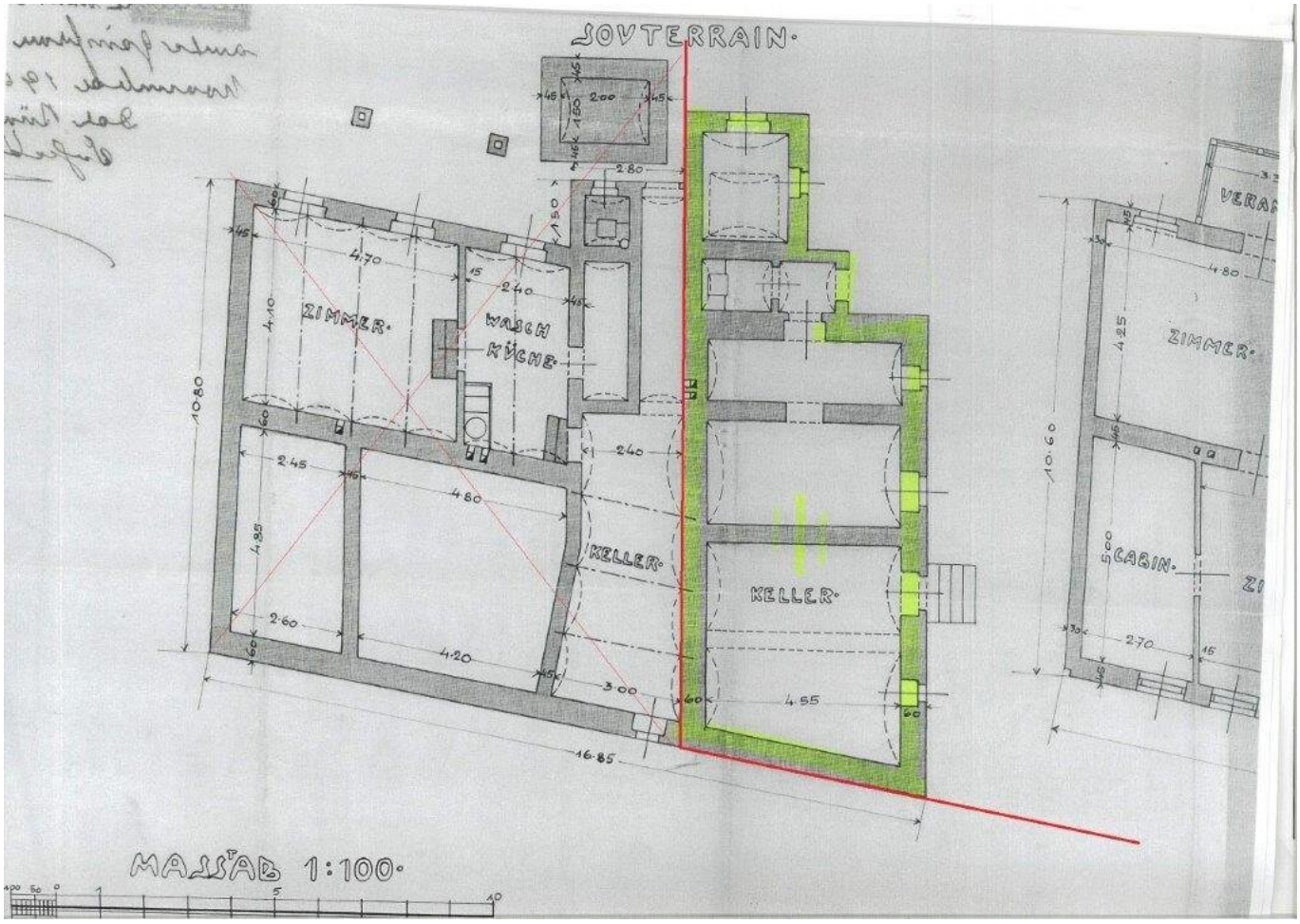
ADONIA

*Immobilien*


PLAN
ZUM ZUBAU UND STOCKWERKS-
AUFBAU BEIM HAUSE N: 7 MÜHL-
GASSE FÜR FRAU ROSA RAUSNITZ
IN GAINFAHRN.
NACHB. HERR JOH. WANICK.
BESITZ
VILLA
DER
FRAU ROSA RAUSNITZ.
MÜHL- GASSE.
MASSSTAB 1:360
I. STOCK.
ERRAIN.
4.00
3.60
3.60
2.60

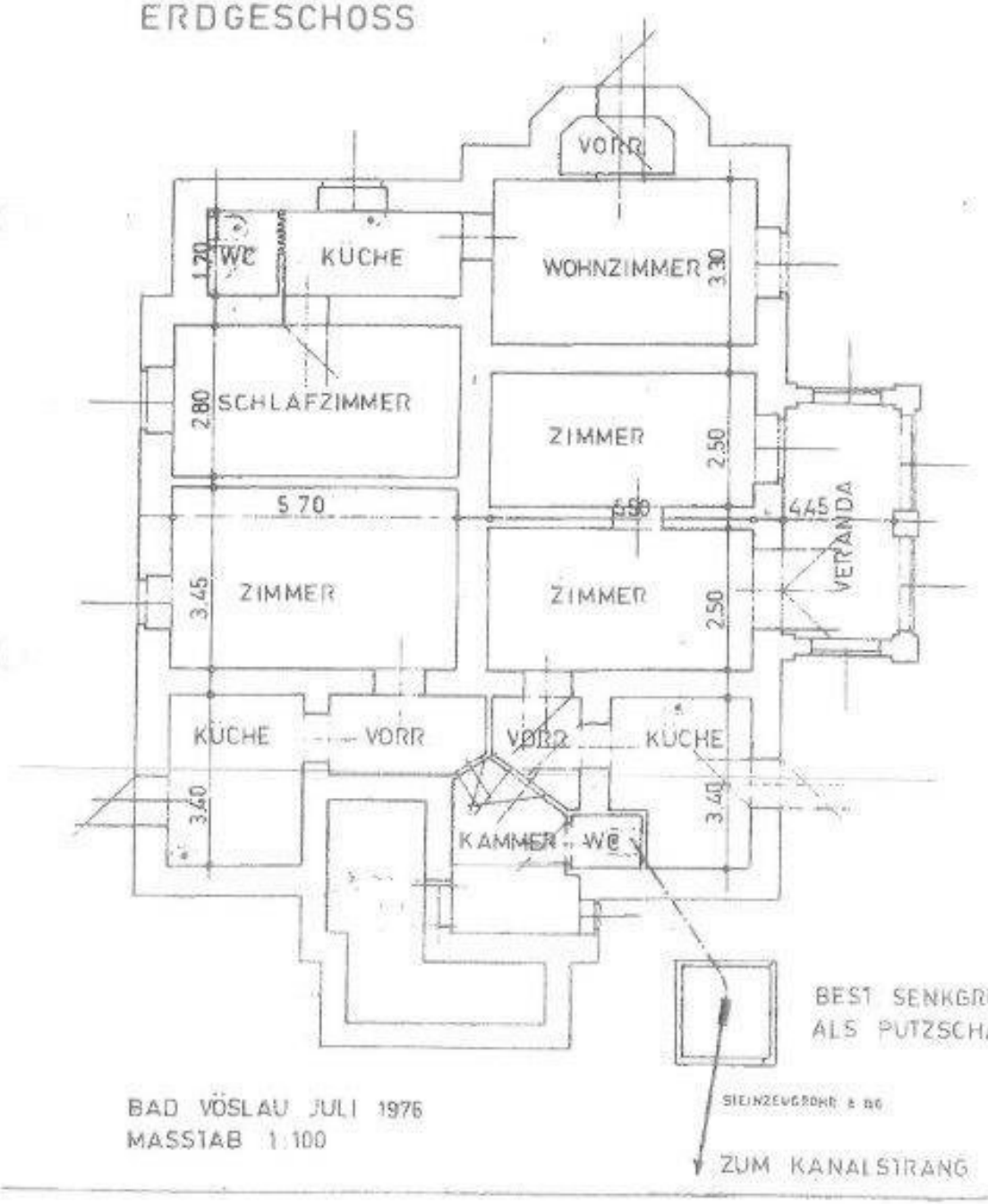

ZVM ZVBAV
AVFBAV
GASSE FÜR
IN
NACH. HERR JOH. WANIEK
1.00
2.10
2.20
4.00
3.20
2.20
3.60
3.20
2.20
3.60
2.15
2.60


PARTERRE.
VERANDA
ZIMMER.
KÜCHE.
VORZIM.
CABIN.
ZIMMER.
VERAND.
KÜCHE.
CABINET
ZIMMER.
16.75
POTTENSTEIN, AM 16. NOVEMB. 1902.


SOVTERRAIN.
ZIMMER.
WASCH KÜCHE.
KELLER.
KELLER.
ZIMMER.
CABIN.
4.70
4.10
2.40
2.45
4.80
4.85
2.60
4.20
3.00
4.55
10.80
16.85
10.60
4.25
5.00
2.70
MASSTAB 1:100.

# PLAN ÜBER DIE HERSTELLUNG DER HAUSK
## GEHÖRIG HERRN FRANZ ZORMANN, GREDLERST

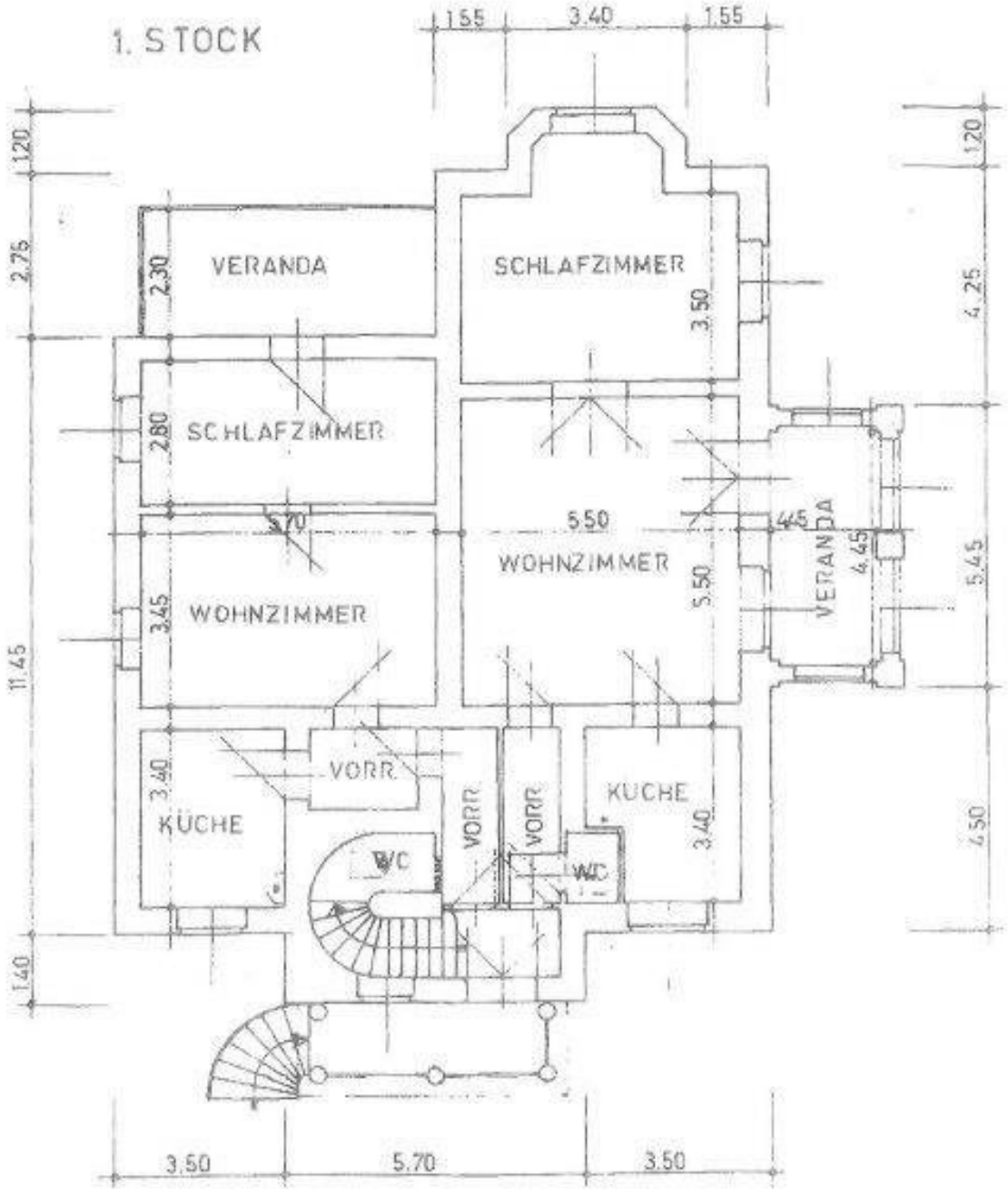
## ERDGESCHOSS



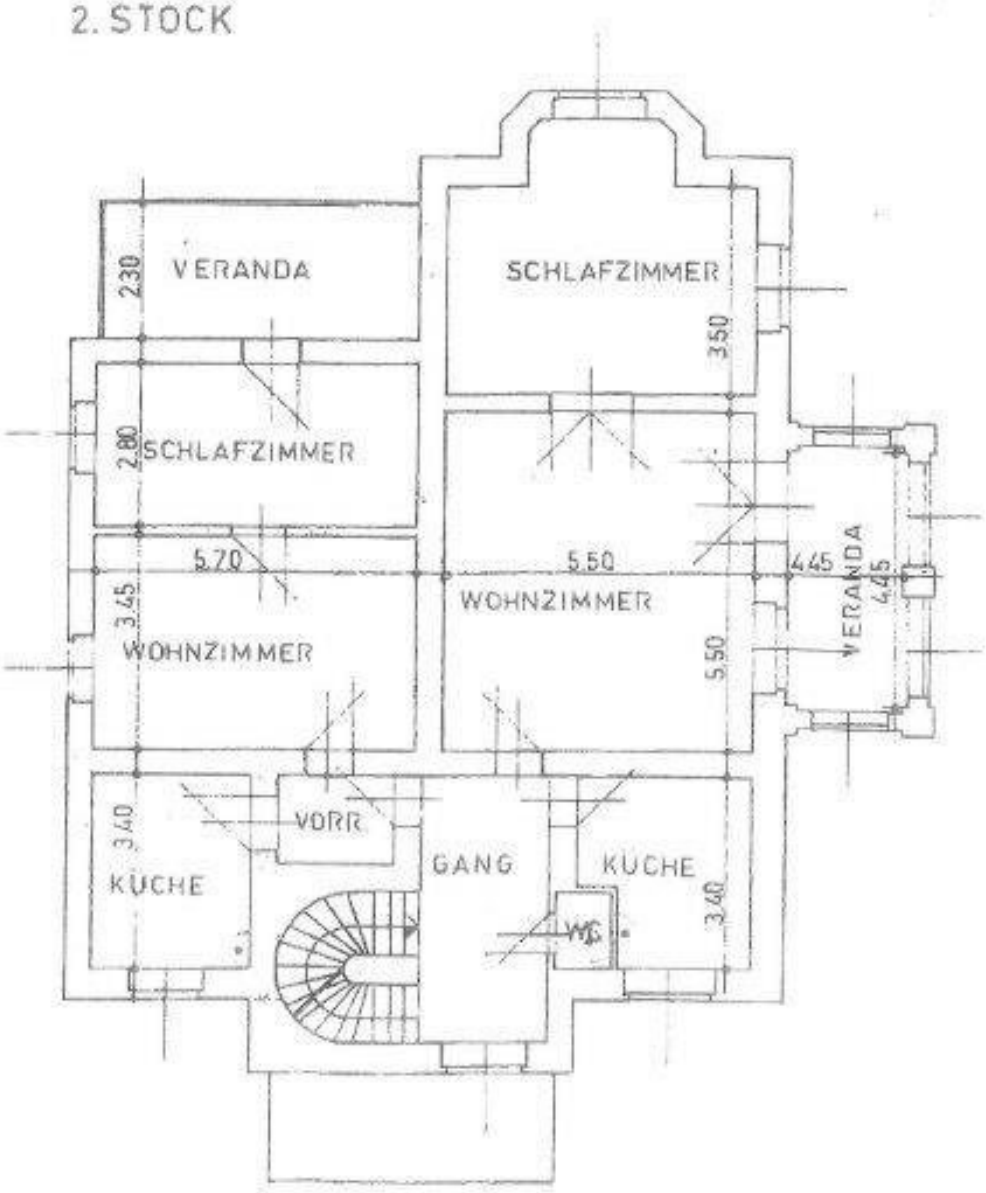

BAD VÖSLAU JULI 1976
MASSTAB 1:100

ERUNG AUF BAUFL. NR. 271 DER KAT. GEM. GAINFAI

3/5, 1020 WIEN



# 2. STOCK


VERANDA
2.30
SCHLAFZIMMER
3.50
SCHLAFZIMMER
2.80
5.70
5.50
4.45
WOHNZIMMER
3.45
WOHNZIMMER
5.50
VERANDA
4.45
3.40
VORR
GANG
KÜCHE
KÜCHE
WC
3.40

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses sanierungsbedürftige ca. **625m² große Zinshaus in guter Lage von Bad Vöslau.**

*******ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*******

- Das Zinshaus ist fast bestandsfrei und bietet ca. 1000m² Garten (ca. 1300m² Eigengrund)
- Eine Wohneinheit ist unbefristet vermietet, 7 Wohneinheiten sind bestandsfrei!
- Nebengebäude mit ca. 170m² + Keller, Hauptgebäude mit ca. 450m²
- Rohdachboden des Hauptgebäudes ca. 180m²

(siehe Fotodokumentation und Grundrisse)

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

- Untergeschoss besteht aus drei Wohnungen.
- Erdgeschoss besteht aus zwei Wohnungen.
- Erster Stock besteht aus zwei Wohnungen

Eine Wohnung im Erdgeschoß ist zum Friedenszins vermietet!

Das Nebengebäude besteht aus einer Wohneinheit plus Keller.

**Bebauungsbestimmungen**:

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

**Zustand:**

Auszug aus dem Gutachten aus dem Jahr 2020:

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.

Verputz der Wände und Decken sowie der Eingangsbereich sind sanierungsbedürftig.

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

**Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich in der **Mühlgasse in Bad Vöslau**, einer beliebten Wohnstadt südlich von Wien, die für ihre hohe Lebensqualität, gute Infrastruktur und die Nähe zur Natur bekannt ist.

In unmittelbarer Umgebung stehen **Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte** zur Verfügung. Das Stadtzentrum von Bad Vöslau mit weiteren Geschäften, Cafés und Dienstleistungen ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist sehr gut: Der Bahnhof Bad Vöslau liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Schnellbahn- und Regionalzugverbindungen nach **Wien** sowie in Richtung **Wiener Neustadt**. Über die **A2 Südautobahn** ist die Bundeshauptstadt mit dem Auto in rund 25 Minuten erreichbar.

Für Erholung und Freizeit sorgen zahlreiche Angebote: Der bekannte **Kurpark Bad Vöslau**, die **Thermalbad-Anlagen**, sowie Rad- und Wanderwege im **Wienerwald** und in den umliegenden Weinbergen. Auch sportliche Aktivitäten wie Tennis, Schwimmen oder Laufen sind vielfältig möglich.

Die Lage in der Mühlgasse verbindet somit **beste Infrastruktur, schnelle Erreichbarkeit der Stadt Wien und ein hohes Maß an Lebensqualität in naturnaher Umgebung**.

**Preis:**

Der **Preis** für dieses Zinshaus beträgt **EURO 990.000.-**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <4.750m
Krankenhaus <5.250m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <250m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
Bahnhof <1.250m
Straßenbahn <5.000m
Autobahnanschluss <1.250m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap