Außen hui – innen… gestaltungsfähig mit einem kleinen Aua! Aber eine Investition, die sich lohnt und wertbeständig bleibt!



Hausansicht - Garten

Objektnummer: 20044

Eine Immobilie von Bieber Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m²
Nutzfläche:	294,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	300,00 m²
Keller:	83,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	620.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €

Provisionsangabe:

22.320,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Johannes Bieber

Bieber Immobilien G
Feldgasse 1, Haus B
2486 Pottendorf

H +43 699 15 24 323
F +43 720 88 13 76



Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



BIEBER&
SOHN
IN SACHEN
IMMOBILIEN

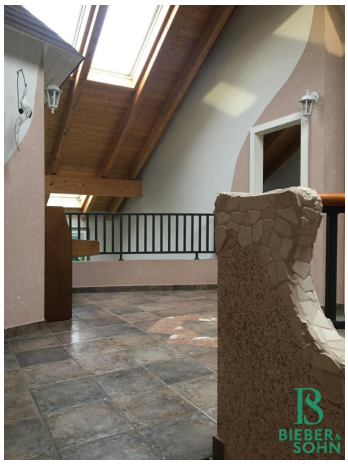

Symbolfoto




Symbolfoto




Symbolfoto
BIEBER SOHN


BIEBER SOHN



BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN




Symbolfoto




Symbolfoto




Symbolfoto



BIEBER & SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN






Symbolfoto




Symbolfoto





BIEBER& SOHN
IN SACHEN IMMOBILIEN




Symbolfoto

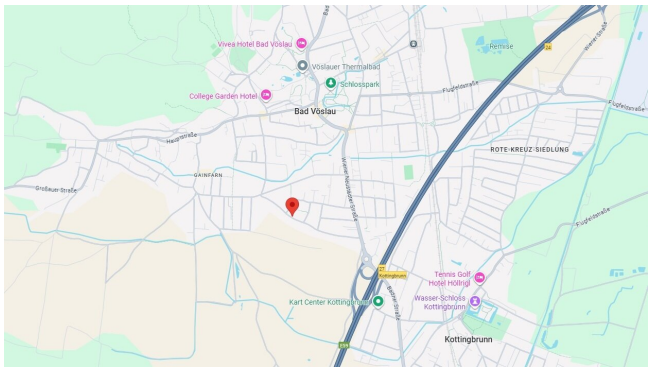


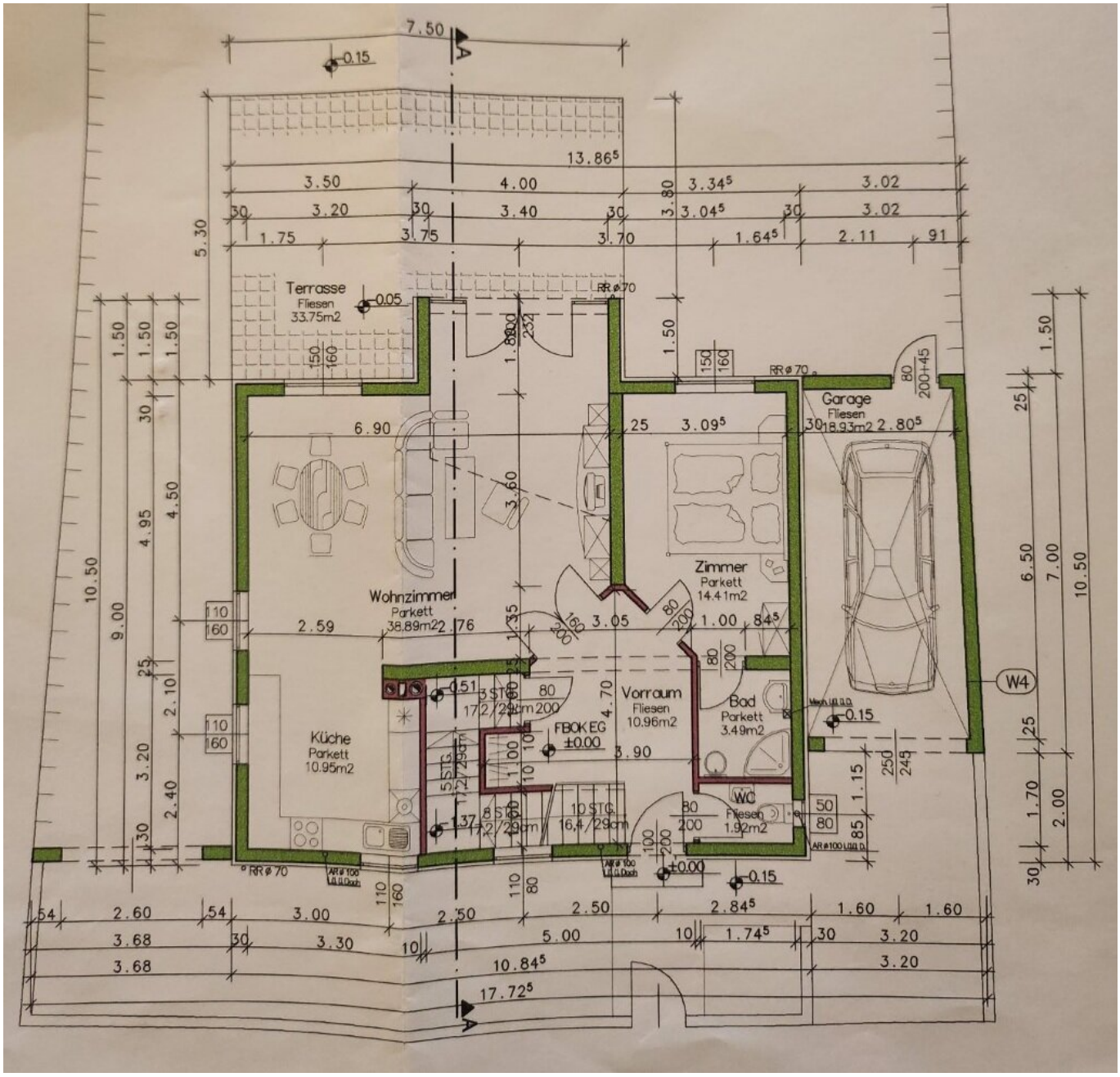

Symbolfoto

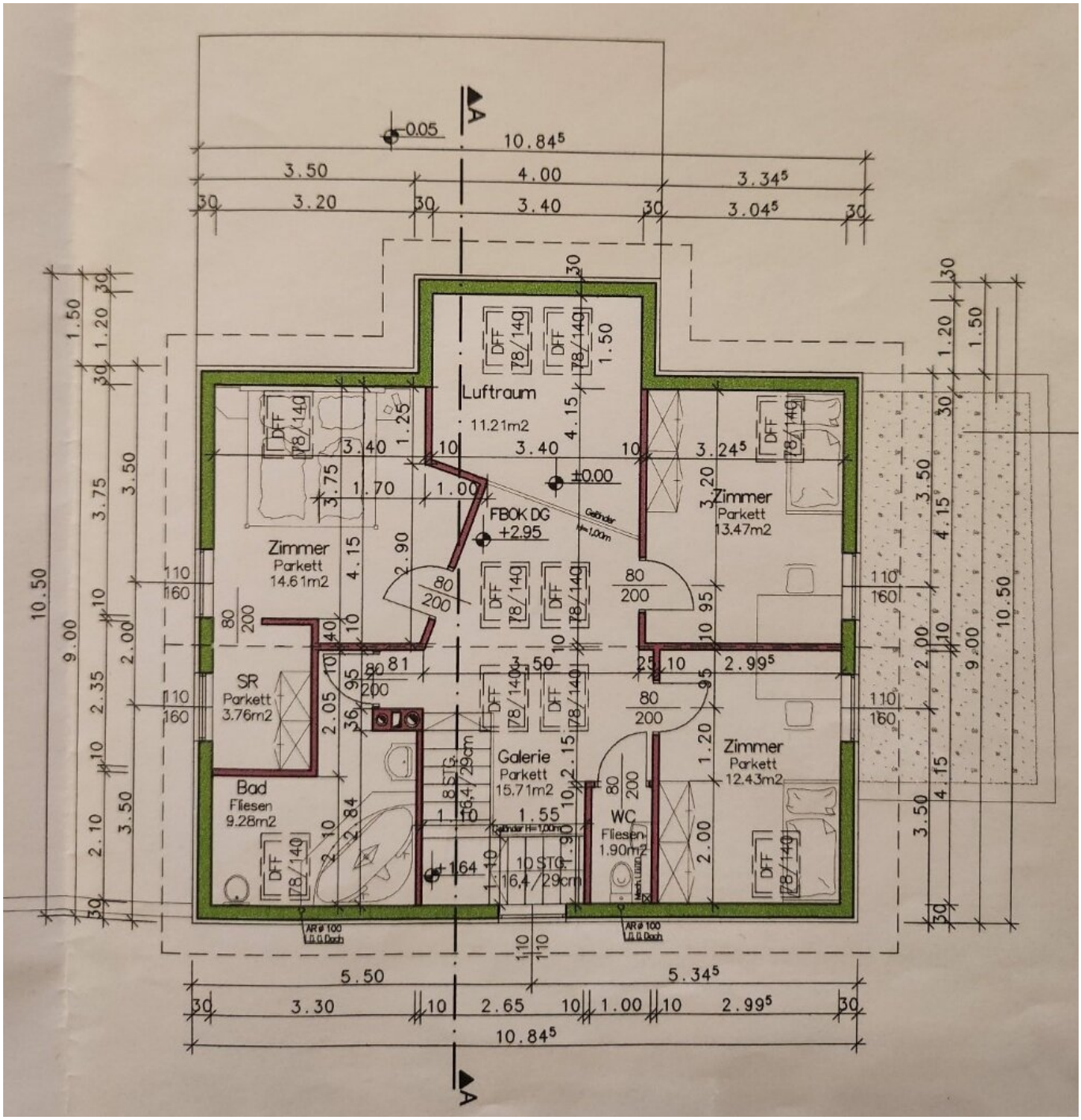


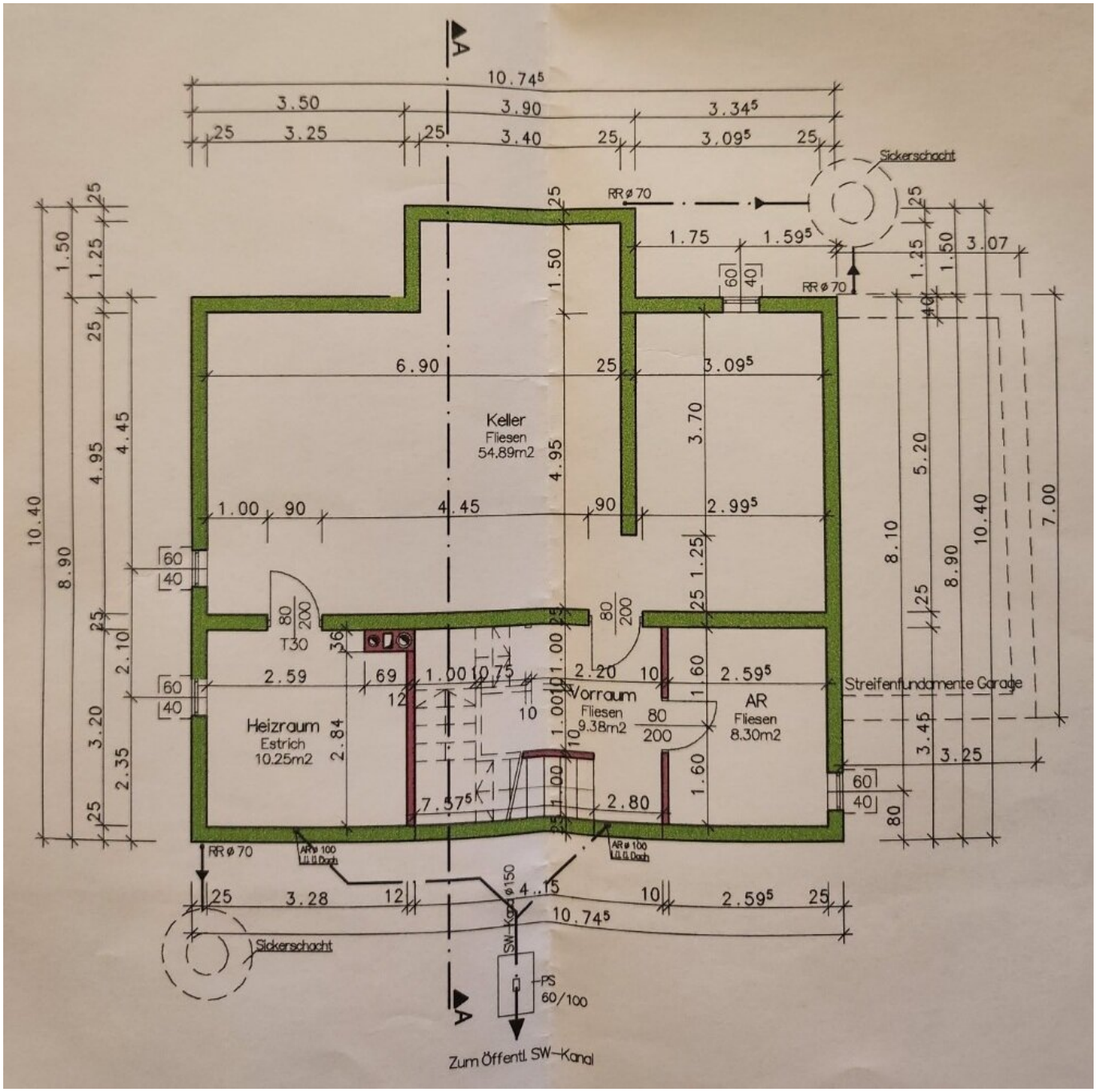



BIEBER & SOHN


Vivea Hotel Bad Vöslau
Vöslauer Thermalbad
Schlosspark
College Garden Hotel
Bad Vöslau
Rennse
ROTE-KREUZ-SIEDLUNG
GAINFARN
Tennis Golf Hotel Höllrigl
Wasser-Schloss Kottingbrunn
Kart Center Kottingbrunn
Kottingbrunn


Terrasse
Fliesen
33.75m2
Wohnzimmer
Parkett
38.89m2
Küche
Parkett
10.95m2
Zimmer
Parkett
14.41m2
Vorraum
Fliesen
10.96m2
Bad
Parkett
3.49m2
WC
Fliesen
1.92m2
Garage
Fliesen
18.93m2
FBOK EG
±0.00
W4
7.50
13.86⁵
10.84⁵
17.72⁵


Luftraum
11.21m2
Zimmer
Parkett
14.61m2
Zimmer
Parkett
13.47m2
SR
Parkett
3.76m2
Bad
Fliesen
9.28m2
Galerie
Parkett
15.71m2
WC
Fliesen
1.90m2
Zimmer
Parkett
12.43m2
FBOK DG
+2.95
±0.00
10 STG
16.4 / 29cm
10.84⁵
5.50
5.34⁵
3.30
2.65
1.00
2.99⁵


Keller
Fliesen
54.89m2
Heizraum
Estrich
10.25m2
Vorraum
Fliesen
9.38m2
AR
Fliesen
8.30m2
Streifenfundamente Garage
Sickerschacht
Sickerschacht
RR ø 70
RR ø 70
RR ø 70
T30
PS
60/100
Zum Öffentl. SW-Kanal

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. 294m², mit 5 Zimmer, einem Wohnkeller, einer Garage, einem ca. 300m² 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! Im Erdgeschoss sind von dem geräumigen Eingangsbereich aus, das wundervolle und helle, ca. 40m² große Wohn- Esszimmer mit angrenzender, ca. 10m² großen Wohnküche zu erreichen. Dank der 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. 40m² 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. 16m² große Galerie im Dachgeschoss. Von hier aus sind 3 Zimmer, in den Größen von 12m² bis 15m², 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. 55m² große Party-/Hobby-/Wohnbereich, welcher viele Möglichkeiten offenhält, sowie eine Waschküche/Heizraum und zwei große Abstellräume aber leider kommt nun das kleine… Aua!

Das Haus wurde in den letzten Jahren vermietet und leider nicht besonders gut gepflegt. Bei der Rückgabe durch die Mieter stellte sich heraus, dass an manchen Kellerwänden Wasserflecken entstanden waren, die dem Eigentümer nie mitgeteilt wurden.

Die Ursachensuche war aufwändig, konnte inzwischen aber abgeschlossen werden. Für die erforderlichen Arbeiten und die Behebung des Schadens liegt bereits ein Kostenvoranschlag von unter 20.000 EUR sowie ein Gutachten und Protokoll vor. Der Eigentümer wird diese Arbeiten jedoch nicht mehr beauftragen, somit bietet sich dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Arbeiten nach eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Die Ausstattung ist nicht nur dem Alter entsprechend, sie wurde auch sehr „individuell“ gewählt aber auch… gestaltungsfähig! Von klassischen bis robusten Stein Fliesen, moderner Parkett und Laminatböden, Spritzstrukturputz bis Steinmosaike an den Wänden, 2-Fach-Isolierglasfenster, Außenrollos, Alarmanlage, Kabelanschluss u.v.m. …aber alles in einem guten Zustand.

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.

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.

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!

Eine Investition, die sich lohnt und wertbeständig bleibt!

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

Kaufpreis: 620.000,00 EUR

Provision: 22.320,00 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.