



Inserat ID: 22215

erstellt am : 07.11.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 618000€

Straße: Nägelstraße

2540 Bad Vöslau

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Daniel Sabani

Tel: +43 680 13 42 357

anfrage@friends-immobilien.at

Wohnfläche: 170.14m²

Grundfläche: 829m²

Einfamilienhaus mit Potential!



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Bad Vöslau. Der vordere Hausteil, im Jahr 1870 erbaut, welcher aus dem Praxisbereich & Wohn-/Essbereich besteht, besitzt eine Wohnfläche von 115m².

Der hintere Hausteil mit 50m² wurde im Jahr 1893 zugebaut, während das Dachgeschoss (ca. 40m²) erstmalig 1928 ausgebaut wurde. Somit ergibt sich die Wohnfläche von über 170m² Wohnfläche (35m² Praxisfläche) auf einem großzügigen Grundstück von 829m². Der Hauskanal wurde 1959 errichtet. Im Jahr 2005 erfolgte die Modernisierung mit einer Gastherme, Solaranlage und Warmwasserboiler, ergänzt durch das Druckausgleichsgefäß im Jahr 2012.

Die Immobilie unterzog sich im Jahr 2007 umfassenden Verbesserungen, darunter der Bau einer Vollwärmeschutzfassade, Einbau neuer Fenster mit Rollläden und Fensterbänken. Ebenfalls im Jahr 2007 wurde der hintere Hausteil ab dem Badezimmer renoviert. Im Jahr 2021 wurde der vordere Hausteil einer Komplettsanierung unterzogen mit Errichtung der Praxisräumlichkeiten, Erneuerung der Wasserrohre und Bau der Terrasse.

Der Nirosterpool, der seit etwa 20 Jahren das Anwesen schmückt, wurde vor zwei Jahren mit einer neuen Pumpe ausgestattet. Die Flächenwidmung ermöglicht eine Bebauung von 50% des Grundstücks im Rahmen einer geschlossenen Bauweise, Bauklasse I, II.

Darüber hinaus verfügt das Haus über 2 Keller, wovon einer als Weinkeller benützt werden kann.

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Immobilienmakler:
Daniel Sabani - 0680 / 13 42 357 oder per E-Mail d.sabani@friends-immobilien.at
zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <4.500m
Kinder <250m
Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <4.750m
Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <1.000m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <750m
Straßenbahn <4.000m
Autobahnanschluss <1.750m
Flughafen <3.250m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 829m²

Wohnfläche: 170.14m²

Zimmer: 6

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 96.3m²

hwbklassse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 618000€

Nebenkosten: 130€

Kontaktinformationen

Vorname: Daniel

Nachname: Sabani

Tel.: +43 680 13 42 357

E-Mail: anfrage@friends-immobilien.at