

Inserat ID: 18368

erstellt am : 18.10.2023

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1.550.000 €

Straße: Magdalenengasse

2540 Bad Vöslau

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Iris Wiedermayer

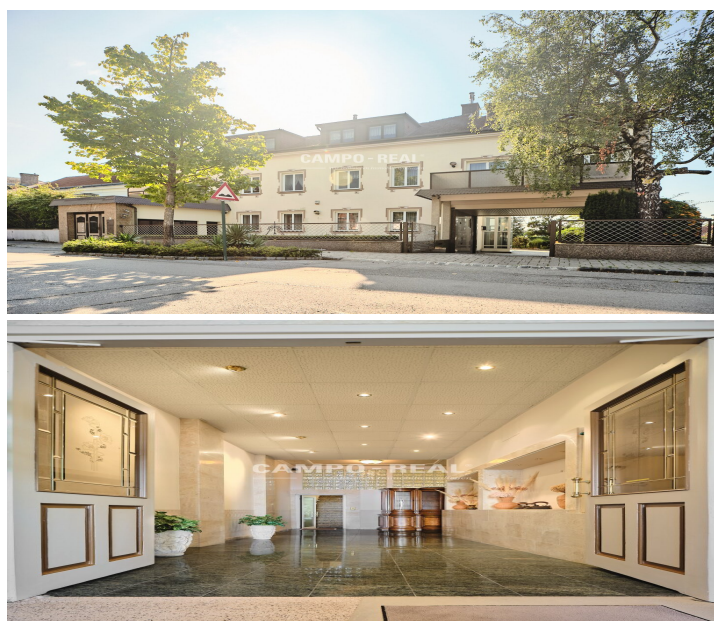
Tel: +43(0) 676 406 95 90

iris.wiedermayer@camporeal.at

Nutzfläche: 700m²

Grundfläche: 759m²

CAMPO-GEWERBE: Repräsentativer Firmensitz für Kanzlei, Praxis oder Airbnb



Ein ausgezeichnete Platz für Ihren BÜROBETRIEB, PRAXIS oder KREATIVAGENTUR
Die möblierten Tops sind auch interessant für die Kurzzeitvermietung z.B. als
FERIENWOHNUNGEN.

Die gewachsene Struktur und die Historie dieser Liegenschaft ist unverwechselbar mit Gainfarn, dem noblen Ortsteil von Bad Vöslau, verbunden. Vermutlich in den Neunzehndreißigern erbaut und in den Folgejahren u.a. als Kino der Bevölkerung zugänglich gemacht, kam das Haus Mitte der 'Sechzigerjahre in den Besitz einer Unternehmerfamilie. Über die Jahre hinweg wurden Haus und

Garten regelmäßig renoviert, erneuert und stets pfleglich behandelt, was zum Erhalt und Wertsteigerung der Liegenschaft beigetragen hat. Besonders hervorzuheben ist die Errichtung des Wintergartens im Dachgeschoss, von dem man einen unglaublichen Rundum-Ausblick genießen kann. Nun wird ein neuer Besitzer gesucht, der das Haus mit frischen Energien versorgt und für nächste Generationen bereithält.

Neben der großzügigen Eingangshalle mit Marmorverkleidung, den attraktiven Stiegenaufgängen und Außenterrassen verfügt die Liegenschaft über 4 getrennt begehbare und abgeschlossene Wohneinheiten die für gewerbezwecke adaptiert werden können.

Erdgeschoss Top 1 ca. 52m² :

1 Zimmer,
Top ausgestattete Küche,
Bad, WC

EG und 1.Stock Top 2, ca. 96m² + ca. 56m² :

3 Zimmer,
Top ausgestattete Küche,
Bad, WC,
zusätzlich im EG: Billard-, bzw. Arbeitsraum, ca. 56m² mit Gartenzugang

1.Stock Top 3, ca. 104m²:

3 Zimmer,
Küche,
Bad, WC,
2 Balkone und Zugang zur
Dachterrasse

Dachgeschoss Top 4, ca. 124m² inkl. Wintergarten:

2 Zimmer,
Galerie,
Top ausgestattete Küche,
Dusch-Bad, WC,
Wintergarten ca. 27m² mit Dachterrasse ca. 56m².
Der angebaute PERSONENLIFT bringt Sie von der GARAGE in das DACHGESCHOSS!

Ausstattung:

Die kompletten Ausstattungen (Bäder, Küchen) von Top 1, 2 und 4 sind als hochwertig zu bezeichnen und sind lediglich dem heutigen Zeitgeist anzupassen. Marmor, Steinfliesen, Parketten und Stuckaturen prägen den Einrichtungsstil sowohl in den Wohnungen als auch in den Nutzflächen und dem Stiegenhaus. Alle Fenster (bis auf eines in Top 3) wurden bei der letzten Renovierung ca. 1995-1997 ausgetauscht. Die Wintergarten-Beschattung erfolgt automatisch. Eine Besonderheit stellt einzig das Top 3 dar. Diese Wohnung wird seit vielen Jahrzehnten von einer Dame entgeltlich bewohnt, die an einem Verbleib interessiert wäre.

Als einzigartig darf auch die rund 72m² Garage bezeichnet werden mit Zugang zum Personenlift für das Dachgeschoss. Das Haus ist teilunterkellert mit zwei kleinen Räumen, die als Lager genutzt werden.

Lage:

Gute Verkehrsanbindung; Bahnhof und Autobahnauffahrt in nur ca. 1,6 km Entfernung. Kenner der Region werden die Heurigenbetriebe in unmittelbarer Nähe schätzen, sowie die leichte Erreichbarkeit Wiens und die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt
<250m Apotheke <250m Klinik <5.000m Krankenhaus <5.500m Kinder
& Schulen Schule <500m Kindergarten <750m Nahversorgung Supermarkt
<500m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <4.000m Sonstige Bank
<500m Geldautomat <500m Post <500m Polizei <250m Verkehr Bus
<250m Bahnhof <1.500m Straßenbahn <5.250m Autobahnanschluss
<1.500m Flughafen <3.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 759m²

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Nutzfläche: 700m²

Zimmer: 9

hwbwert: 127m²

Bäder: 4

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.98m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1550000€

Kontaktinformationen

Vorname: Iris

Nachname: Wiedermayer

Tel.: +43(0) 676 406 95 90

E-Mail: iris.wiedermayer@camporeal.at