

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Sabine Kolb

+43 676 / 480 81 81 +43 (0)1 / 718 48 02

Datum: 03. 07. 2025

SANIERUNGSBEDÜRFTIGES ZINSHAUS





ÜBERBLICK

Objekt ID: 44651

Bundesland: Niederoesterreich

Bezirk:BadenOrt:Bad VöslauLage:Gainfarn

Verkehrsanbindung: ÖBB, Schnellbahnen,

Busse

KOSTEN

Preis: € 1.350.000,00 **Provision:** 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 590,00 m²
Nutzfläche ca.: 750,00 m²
Gesamtfläche ca.: 830,00 m²
Grundstücksfl. ca.: 1.360,00 m²
Gartenfläche ca.: 1.100,00 m²
Kellerfläche ca: 70.00 m²

DETAILDATEN

ROHDIAMANT in Bad VÖSLAU

Fast bestandsfreies ZINSHAUS und ein Nebengebäude

auf rd 1350 m2 Eigengrund in ruhiger Lage 8 Wohneinheiten - 1 unbefristet seit 1948 vermietet

verbaute Fläche: Haupthaus ca. 200 m2 +

Nebengebäude ca. 79 m2

Aktuelle Wohnnutzfläche: Haupthaus auf 3 Etagen ca.

520 m2, Nebengebäude ca. 70 m2 + Keller Rohdachboden Haupthaus: ca. 160 m2

Stockwerke Haupthaus: Erdgeschoß=Souterrain, 1.+ 2.

Stock, Rohdachboden

Erdgeschoß 3 Wohneinheiten

1. Stock 2 Wohneinheiten

2. Stock 2 Wohneinheiten

diese dienen zu Wohnzwecken

Eine Wohnung im 1. Stock mit ca. 70 m2 ist unbefristet

zum Friedenszins seit 1948 vermietet

Zusätzlich ein sanierungsbedürftiges Nebengebäude mit



Verfügbar ab: ab sofort Baujahr: 1900 Geschosse: 3
Anz. 8

Wohneinheiten:

Alter: Altbau

Heizwärmebedarf: 180 kWH/m²/Jahr

fGEE: 2,7

einer Wohneinheit plus Keller

Bebauungsbestimmungen:

BW: Wohngebiet

Bebauungsdichte: d = ca. 30%

Bebauungsweise: offen

Höhe: H3 (wie die Nachbarn, sind EFH)

Schutzzone Klasse 3

Ein Umbau auf ein privates Generationenhaus wäre

auch denkbar

Auszug aus einem Gutachten über den Gebäudezustand

WEG §37 (4) der Liegenschaft aus 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:

Bahnhof Bad Vöslau ca. 1,5 km, Bushaltestelle ca. 260

m

Billa ca. 700 m

Kindergarten ca. 600 m, Schulen ca. 1 km



Thermalbad Vöslau ca. 900 m 3 praktische Ärzte in ca. 3-400 m jeweils 10 Minuten fußläufig vom Kurpark, Schlosspark und Wasserspielpatz 3 Autominuten zu A2-Anschlussstelle Kottingbrunn

KAUFPREIS: 1.350.000,- Euro

Habe ich Sie von dieser Immobilie überzeugt? Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung/Ihr Haus verkaufen/vermieten? Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter 0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!































