

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

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

## \*\*\*SANIERUNGSBEDÜRFTIGES ZINSHAUS\*\*\*



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46910
<b>Bundesland:</b>	Niederösterreich
<b>Bezirk:</b>	Baden
<b>Ort:</b>	Bad Vöslau
<b>Lage:</b>	Gainfarn
<b>Verkehrsanbindung:</b>	ÖBB, Schnellbahnen, Busse

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 990.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	590,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	750,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche ca.:</b>	830,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfl. ca.:</b>	1.360,00 m <sup>2</sup>
<b>Gartenfläche ca.:</b>	1.100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	70,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
----------------------	-----------

### \*\*\*ROHDIAMANT in Bad VÖSLAU\*\*\*

Fast bestandsfreies ZINSHAUS und ein Nebengebäude auf rd 1350 m<sup>2</sup> Eigengrund in ruhiger Lage  
8 Wohneinheiten - 1 unbefristet seit 1948 vermietet

verbaute Fläche: Haupthaus ca. 200 m<sup>2</sup> +  
Nebengebäude ca. 79 m<sup>2</sup>

Aktuelle Wohnnutzfläche: Haupthaus auf 3 Etagen ca.  
520 m<sup>2</sup>, Nebengebäude ca. 70 m<sup>2</sup> + Keller  
Rohdachboden Haupthaus: ca. 160 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> ist unbefristet  
zum Friedenszins seit 1948 vermietet

Zusätzlich ein sanierungsbedürftiges Nebengebäude mit  
einer Wohneinheit plus Keller

<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Geschosse:</b>	3
<b>Anz.</b>	8
<b>Wohneinheiten:</b>	
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	180 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,7

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 Ziegelerdeckung, 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 Wasserspielplatz  
3 Autominuten zu A2-Anschlussstelle Kottingbrunn

KAUFPREIS: 990.000,- 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!



