

## **3 Häuser in BAD VÖSLAU: Wohnhaus mit Garten und 2 KFZ Stellplätzen (Haus 3)**



**Objektnummer: 9447**

**Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wasserleitungsgasse 2
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Nutzfläche:	169,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

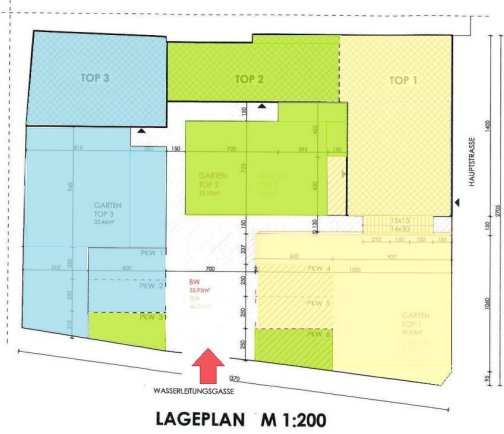
**Peter Lasek**

GELAS Immobilien GmbH  
Arbeitergasse 41/1-4  
1050 Wien

T +43 676 506 00 39  
H +43 676 506 00 39  
F +43 1 595 23 19 - 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













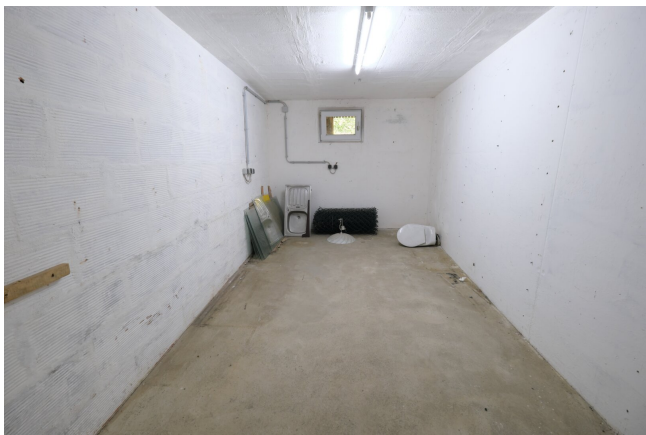








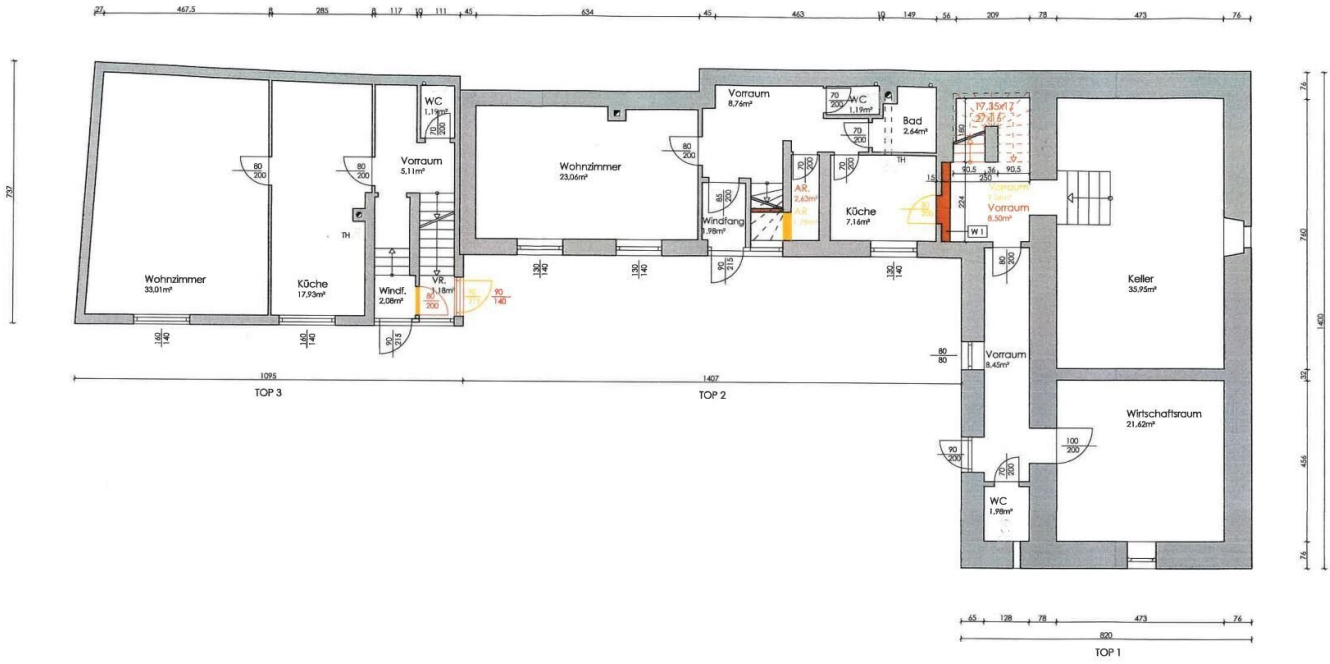








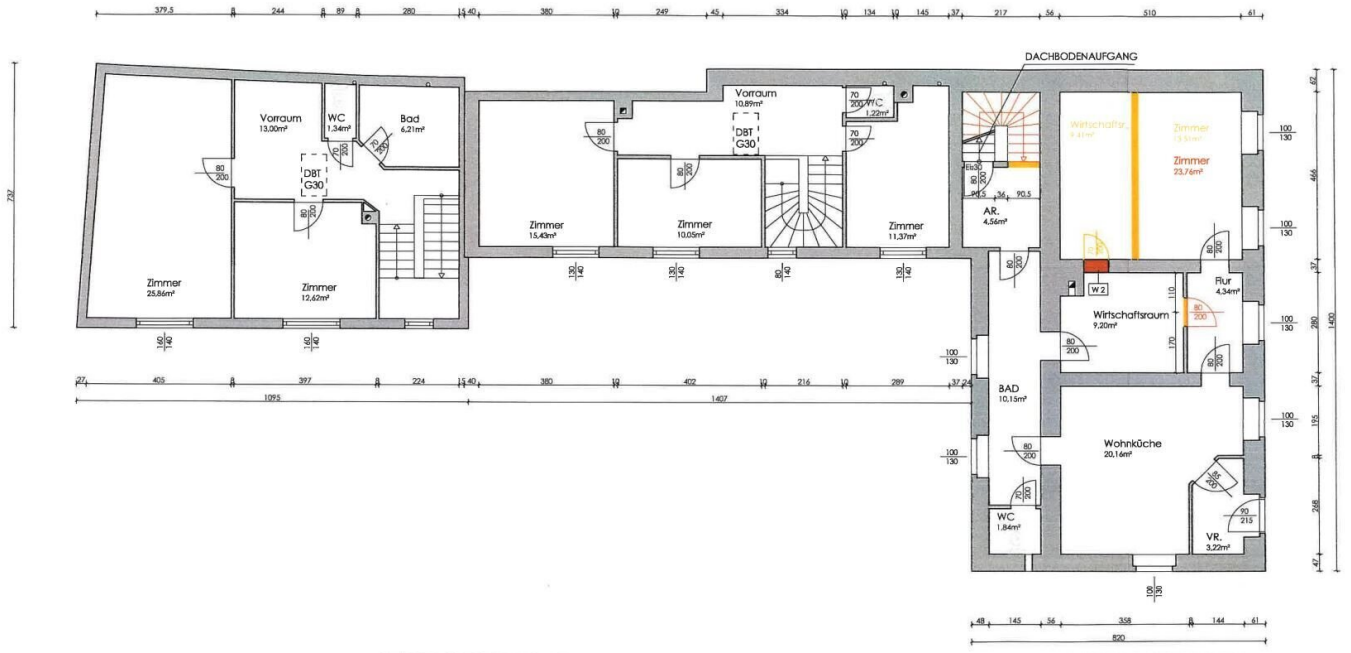




**ERDGESCHOSS**

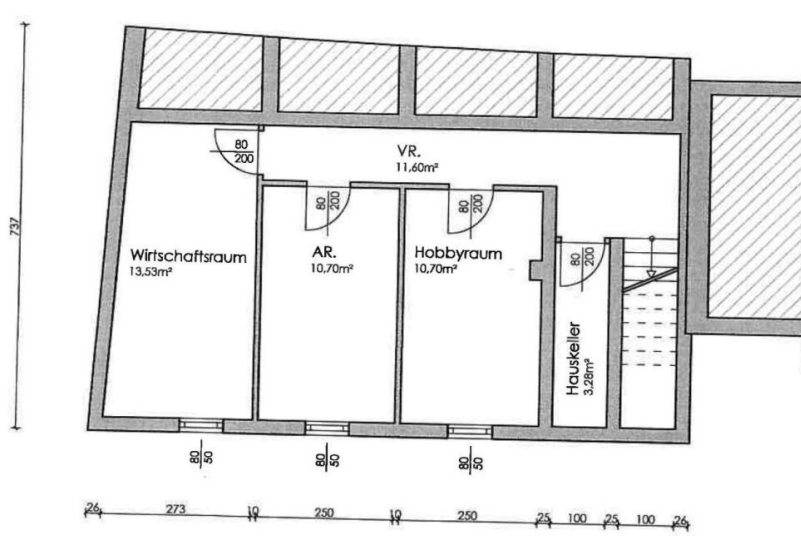
**KELLER**





**OBERGESCHOSS**

**ERDGESCHOSS**



**KELLER /TOP 3/**

Vertical text on the right edge of the page, likely a reference or identification number.



## Objektbeschreibung

### Wohnhaus mit Garten und 2 KFZ Stellplätzen in Bad Vöslau, Wasserleitungsgasse 2

2 km oder 4 Autominuten bis zur Südbahn Knoten Kottlingbrunn oder 20 Minuten bis Stadtgrenze Wien

Insgesamt gibt es nun 3 Häuser (Triplehaus), die bisher vermietet waren und nun alle gleichzeitig frei geworden sind. Der Eigentümer hat sich entschieden, nicht weiter zu vermieten sondern alle 3 Häuser zu verkaufen:

#### GESAMTÜBERSICHT :

**Haus 1 in m<sup>2</sup>:** UG 76,50 | EG 77,23 | Nutzfläche insgesamt: 153,73

Garten 29,93 | Dachboden 77 | 2 KFZ-Stellplätze | **Preis € 275.000**

**Haus 2 in m<sup>2</sup>:** EG 47,42 | OG 48,96 | Nutzfläche insgesamt: 96,36

Garten 23,10 | Dachboden 48 | 2 KFZ-Stellplätze | **Preis € 360.000**

**Haus 3 in m<sup>2</sup>:** UG 49,81 | EG 60,50 | OG 59,03 | Nutzfläche insgesamt: 169,34

Garten 33,46 | Dachboden 48 | 2 KFZ-Stellplätze | **Preis € 425.000**

---

#### Unser Angebot betreffend Wasserleitungsgasse 2 Haus 3:

Dieses Haus war die letzten langen Jahre an einen Kindergarten vermietet. Daher finden Sie auf den Fotos noch Spuren davon (z.B. Stiegen-Handläufe doppelt für Kinder oder versperrbare Fenster). Aber nichts was man nicht leicht ändern kann. Und wenn man Kinder hat, ist manches sogar willkommen.

Ca. 1995 wurde dieses Haus erbaut. Massivbauweise in hervorragendem Zustand. Es verfügt über Erdgeschoß, Obergeschoß und trockenen brauchbaren Keller. (Die Kellerräume erkennt man auf den Fotos an der geringeren Raumhöhe)

Beheizung: Gasetagenheizung

Die Küche ist veraltet. Wird sich jeder nach eigenem Geschmack einrichten, aber man hat eine für den Anfang und kann daher sofort einziehen.

## **Wohnnutzfläche 169,34 m<sup>2</sup>**

**Erdgeschoß:** Hier findet sich eine ca. 18 m<sup>2</sup> grosse Küche und ein Wohnzimmer mit 33 m<sup>3</sup> mit direktem Ausgang zum Balkon und Garten. Weiters noch 2 kleine Vorräume und der Windfang sowie 1 Toilette.

**Obergeschoß:** 1 Zimmer 25,86 m<sup>2</sup>, 1 Zimmer 12,62 m<sup>2</sup>, Vorraum, WC und Bad 6,21 m<sup>2</sup> mit Dusche, Badewanne Waschmaschinenanschluß und ein Erwachsenenwaschbecken + 1 Kinderwaschbecken.

Am Foto sind die beiden Zimmer noch zusammengelegt. Die Zwischenwand wird soeben wieder hergestellt.

Das **Kellergeschoß** besteht aus insgesamt 5 Räumen.

**Garten:** 33,46 m<sup>2</sup> (hört sich wenig an, aber siehe Fotos)

**Kaufpreis € 425.000,- lastenfrei**

### **Kaufnebenkosten:**

- Grunderwerbssteuer 3,5 %
- Eintragungsgebühr 1,1 %
- Vertragserrichtung 1 % zzgl. 20% USt. zuzügl. notarielle Beglaubigung und Barauslagen.

Beratung und Besichtigung sind kostenlos, nur bei Abschluss eines Kaufvertrages wird unser übliches Maklerhonorar in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. in Rechnung gestellt.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Peter Lasek unter 0676 50 600 39 oder per Mail gerne und jederzeit zur Verfügung.

**ALLEINBEAUFTRAGT! Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.**

Wir weisen darauf hin, daß wir hierbei als Doppelmakler tätig sind.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN BEARBEITEN KÖNNEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE IHRES VOR- UND FAMILIENNAMENS, IHRER ANSCHRIFT UND IHRER TELEFONNUMMER .**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <300m

Klinik <4.800m

Krankenhaus <5.450m

**Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <725m

**Nahversorgung**

Supermarkt <650m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <3.975m

**Sonstige**

Bank <600m

Geldautomat <600m

Post <650m

Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.525m

Autobahnanschluss <1.550m

Straßenbahn <5.075m

Flughafen <3.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap