

**Bastlerhaus mit Garten und 2 KFZ Stellplätzen +  
ausbaufähigen Rohdachboden**



**Objektnummer: 9449**

**Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wasserleitungsgasse 2
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Nutzfläche:	153,73 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 327,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,32
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

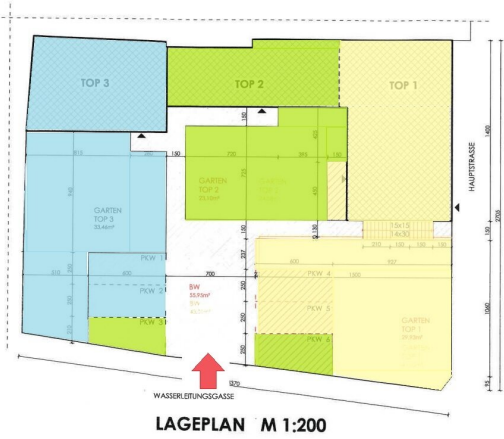
## Ihr Ansprechpartner

### 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.





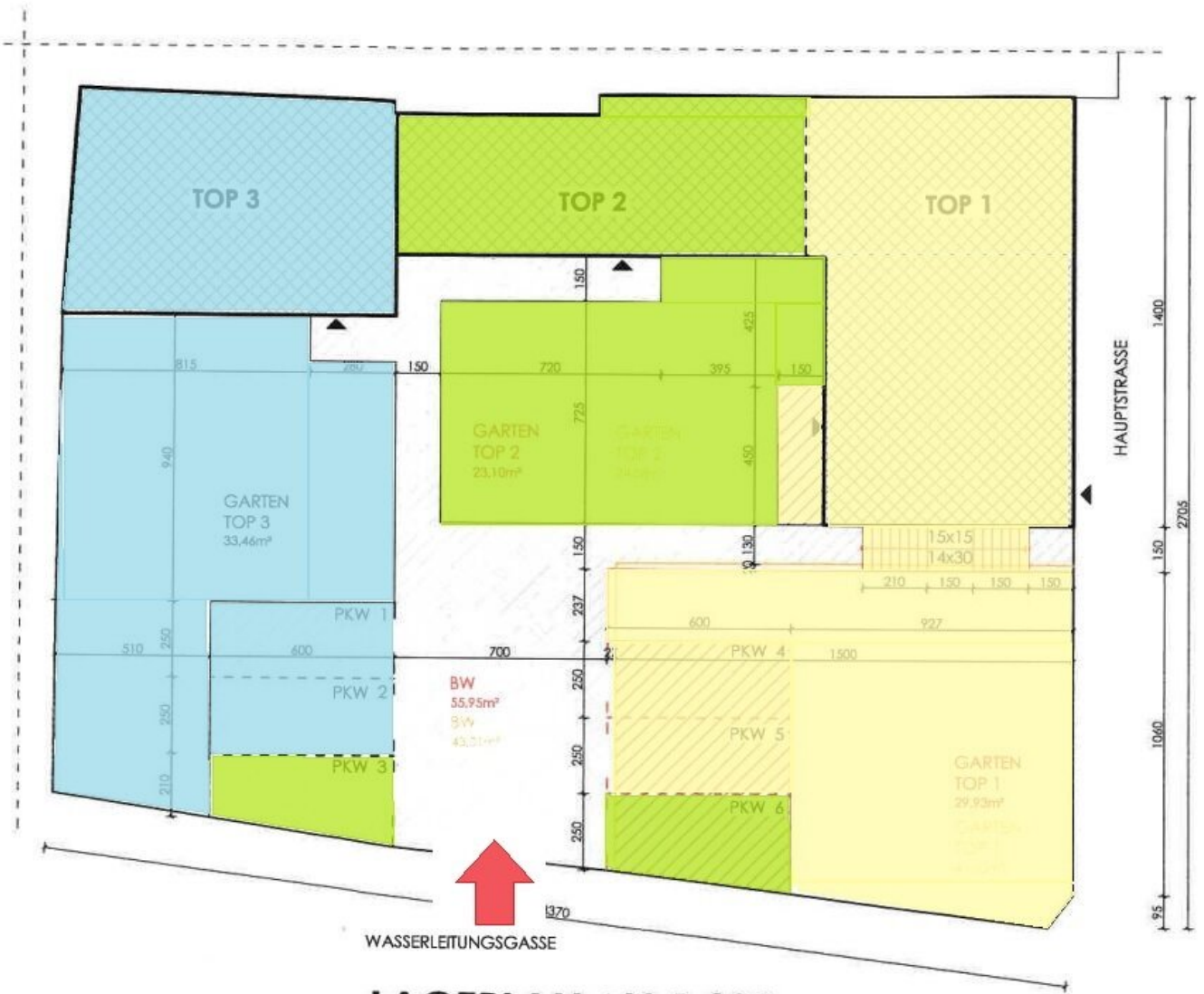




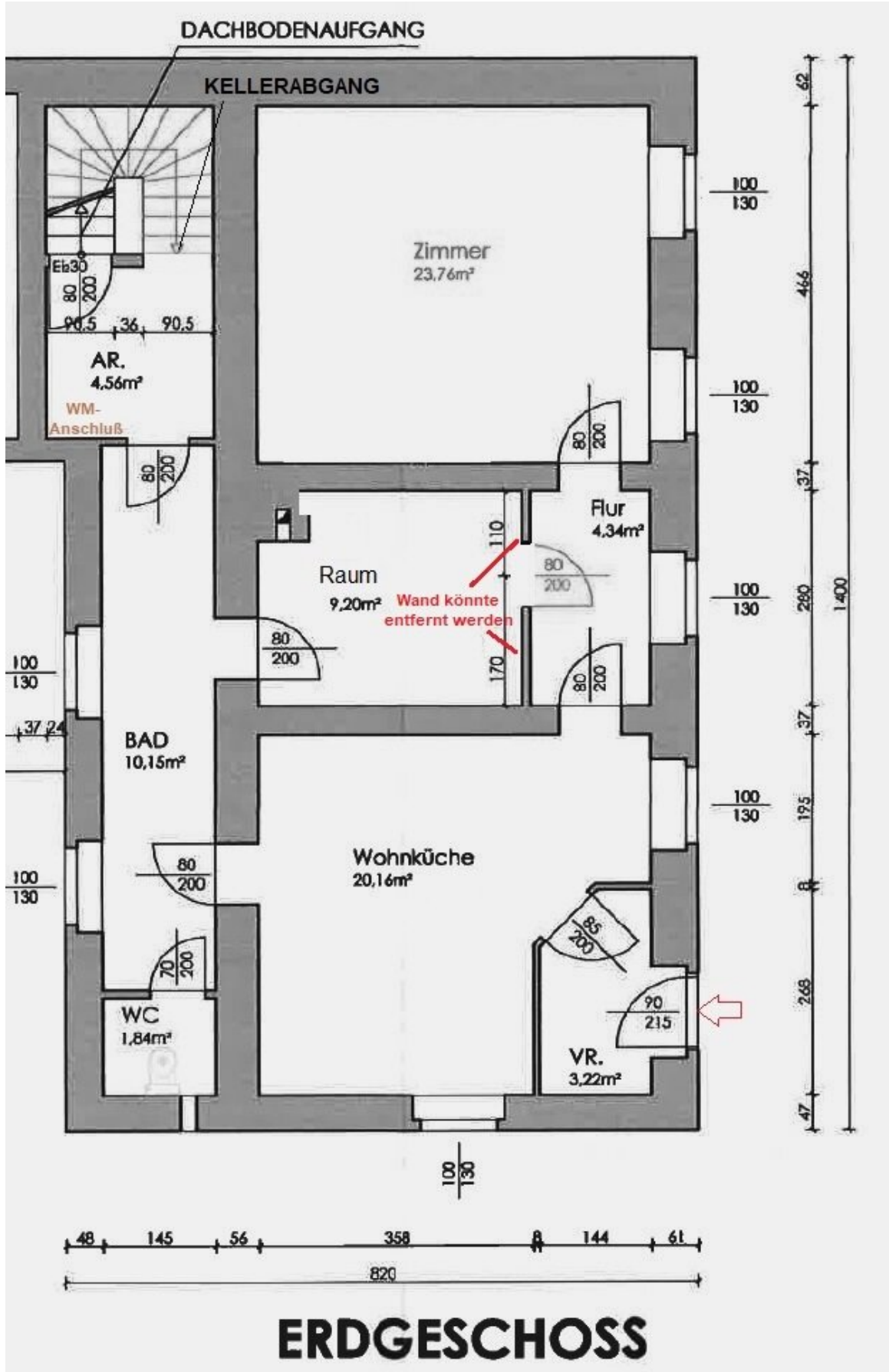


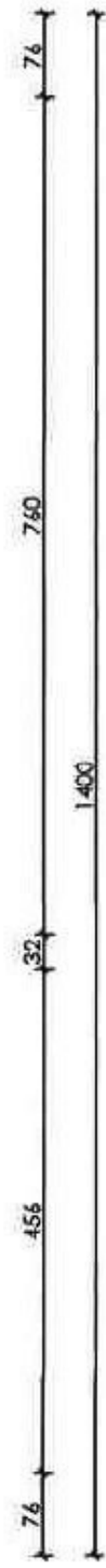
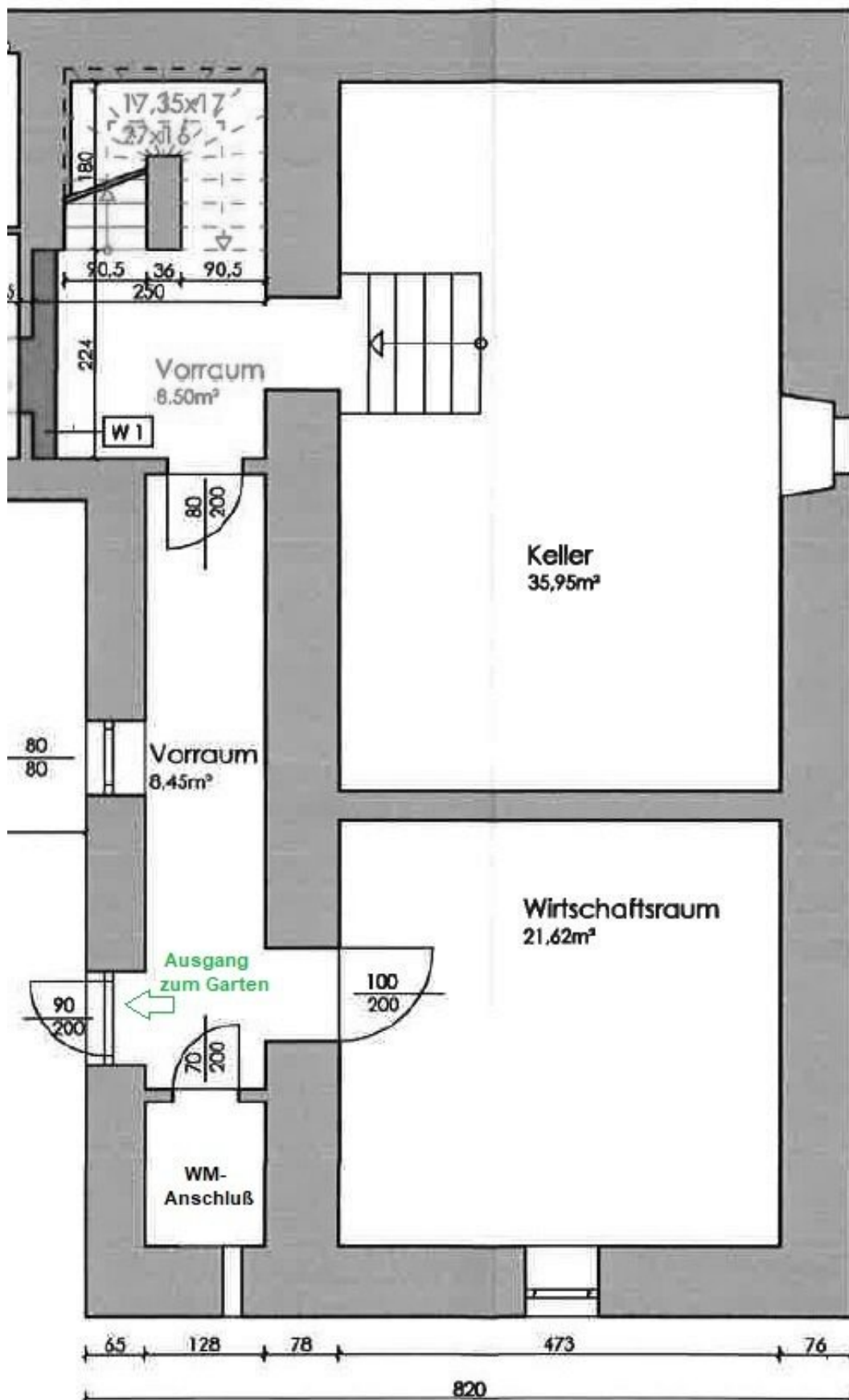


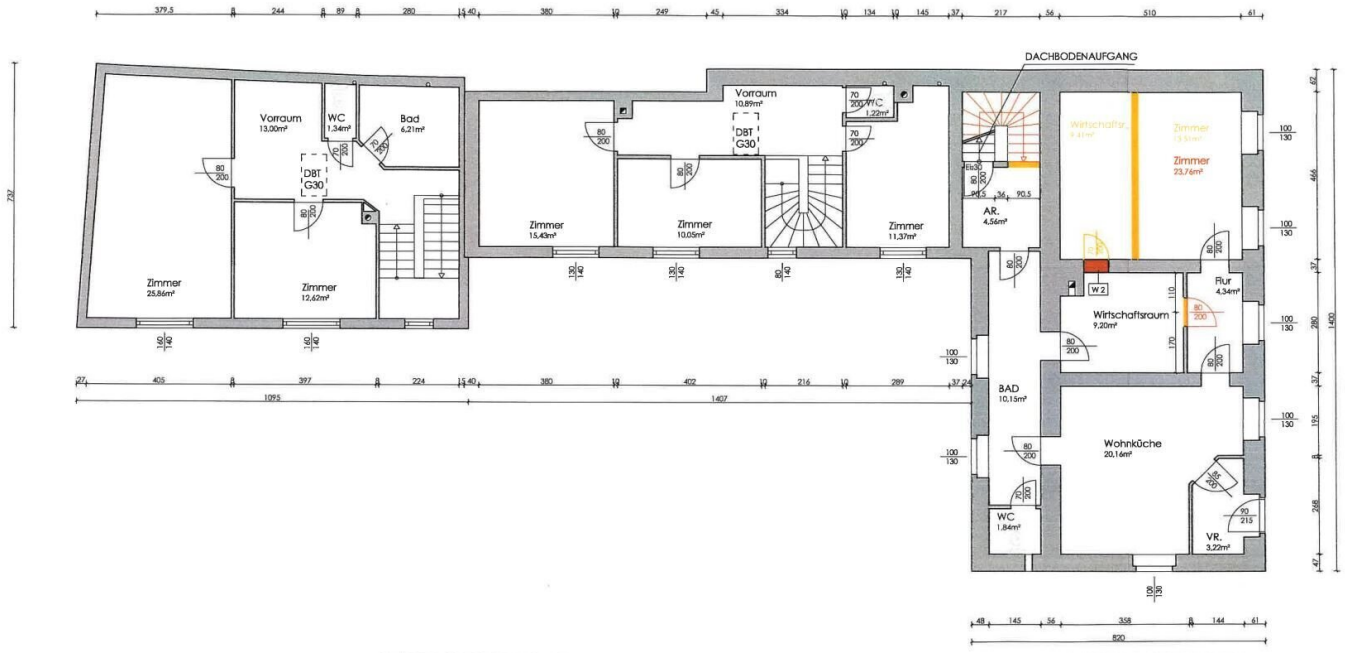




**LAGEPLAN M 1:200**

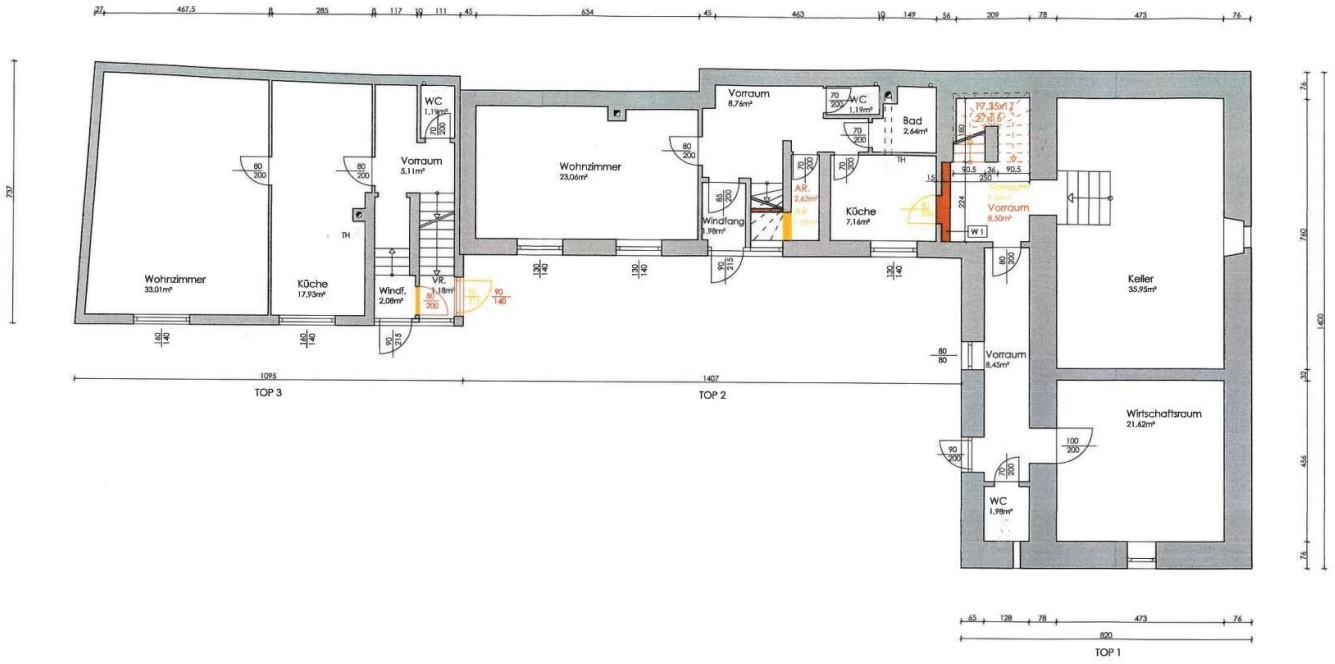






OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS



**ERDGESCHOSS**

**KELLER**

## 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** € 299.000

**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 1:

Dieses Haus wurde 1920 erbaut. Es verfügt über Erdgeschoß, Untergeschoß und einen 77 m<sup>2</sup> großen ausbaufähigen Rohdachboden.

Nachdem das Haus die letzten vielen Jahre immer vermietet war und die Mieter nie etwas investiert haben, muß man den Zustand als recht abgewohntes Bastlerhaus bezeichnen. Sehen Sie sich die Fotos bitte gut an. Bitte melden Sie sich nicht, wenn Sie ein perfektes neues Haus erwarten. Handwerklich begabte Käufer werden aber ihre Freude damit haben.

Beheizung: Gasetagenheizung

#### Wohnnutzfläche 153,73 m<sup>2</sup>

Es befindet sich im auf einem Eckgrundstück in der Wasserleitungsgasse 2. Der Garten hat 3 Zugänge, einer vom Haus, einer von der Strasse direkt und einer von den Parkplätzen.

Die ca. **77 m<sup>2</sup> grosse obere Wohnebene** besteht aus einem Vorraum, einer ca. 20 m<sup>2</sup> grossen Wohnküche, einem ca. 24 m<sup>2</sup> grossen Schlafzimmer und einem weiteren Raum mit ca. 9 m<sup>2</sup>. Weiters gibt es ein Badezimmer mit Badewanne, ein extra WC und ein weiterer Abstellraum. Von diesem gelangt man in das Untergeschoß oder auf den Dachboden.

Das gesamte **Untergeschoss** verfügt über eine weitere Fläche von ca. 76 m<sup>2</sup>. Der Gang und einer der Räume mit ca. 21 m<sup>2</sup> werden auch beheizt und verfügen über Fenster für Frischluft. Trotzdem sind diese Flächen in diesem Geschoß eher nur geeignet für Fitnessraum, Lager, Hobbyraum, Werkstatt etc.

**Garten:** 29,33 m<sup>2</sup> (hört sich wenig an, aber siehe Fotos)

**Kaufpreis € 299.000,- 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