

## **CAMPO-MEHRPARTEIENHAUS: Für Schnellentschlossene, brillantes Haus, Top-Preis**



**Objektnummer: 3257**

**Eine Immobilie von CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Magdalenengasse                   |
| Art:                          | Haus - Mehrfamilienhaus           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 2540 Bad Vöslau                   |
| Baujahr:                      | 1935                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Wohnfläche:                   | 432,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 700,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 9                                 |
| Bäder:                        | 4                                 |
| WC:                           | 5                                 |
| Balkone:                      | 2                                 |
| Terrassen:                    | 2                                 |
| Stellplätze:                  | 3                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 127,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,98                            |
| Kaufpreis:                    | 1.260.000,00 €                    |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



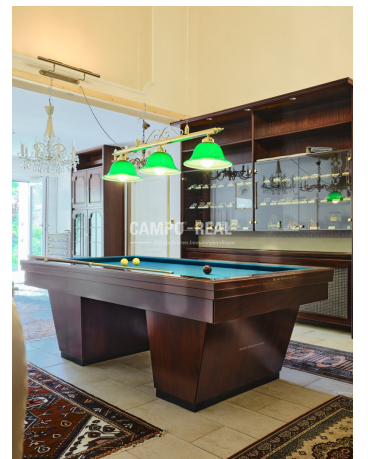
**Iris Wiedermayer**

CAMPO REAL Immobilien Wiedermayer GmbH  
Mühlgasse 18

























## Objektbeschreibung

**Viel Platz...zum Zusammenrücken;**

**zum Beispiel für Freiberufler mit Familie im Gepäck,**

**oder Musiker die ihre private Klangwelt genießen wollen,**

**oder die klassische Patchworkfamilie - einer für alle, alle für einen...**

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, wechselte das Haus Mitte der 'Sechzigerjahre den Besitzer. Über die Jahre hinweg wurden Haus und Garten stets pfleglich behandelt, renoviert und saniert. Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten im Dachgeschoss mit seinem unverbaubaren Rundum-Ausblick.

Nun werden neue Besitzer gesucht, die das Haus mit frischen Energien füllen und für nächste Generationen bereithalten.

Neben der großzügigen Eingangshalle mit Marmorverkleidung, den attraktiven Stiegenaufgängen und Außenterrassen verfügt die Liegenschaft über **4 getrennt begehbare und abgeschlossene Wohneinheiten** mit einer Wohnfläche von ca. 432m<sup>2</sup>.

**Die gesamte Nutzfläche beträgt rund 700m<sup>2</sup>.**

**Erdgeschoss Top 1 ca. 52m<sup>2</sup> :**

1 Zimmer,

Top ausgestattete Küche,

Bad, WC

**1.Stock Top 2, ca. 104m<sup>2</sup>:**

3 Zimmer,

Küche,

Bad, WC,

2 Balkone und Zugang zur

Dachterrasse

**EG und 1.Stock Top 3, ca. 96m<sup>2</sup> + ca. 56m<sup>2</sup> :**

3 Zimmer,

Top ausgestattete Küche,

Bad, WC,

**im EG:**

Billard-, bzw. Arbeitsraum, ca. 56m<sup>2</sup> mit Gartenzugang

Zugang zur Garage (ca. 72m<sup>2</sup>) und Lift ins Dachgeschoss

**Dachgeschoss Top 4, ca. 124m<sup>2</sup> inkl. Wintergarten:**

2 Zimmer,

Galerie,

Top ausgestattete Küche,

Dusch-Bad, WC,

Wintergarten ca. 27m<sup>2</sup> mit Dachterrasse ca. 56m<sup>2</sup>.

Der angebaute PERSONENLIFT bringt Sie von der GARAGE in das DACHGESCHOSS!

**Ausstattung:**

Top 1, 3 und 4 sind hochwertig ausgestattet (Bäder, Küchen). 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 2) wurden ca. 1995-1997 ausgetauscht. Automatische Wintergarten-Beschattung im Dachgeschoss. Einzig das Top 2 ist aktuell vermietet und bedarf noch einer Modernisierung. 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**

Kindergarten <750m

Schule <500m

#### **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