

Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage mit eigenem Gartenparadies



Objektnummer: 310387

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1879
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,82 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 275,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,55
Kaufpreis:	689.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ulrike List

Friends Immobilien List GmbH
Vöslauer Straße 2
2500 Baden bei Wien

T 02252 25 28 28
H +43 676 680 48 46

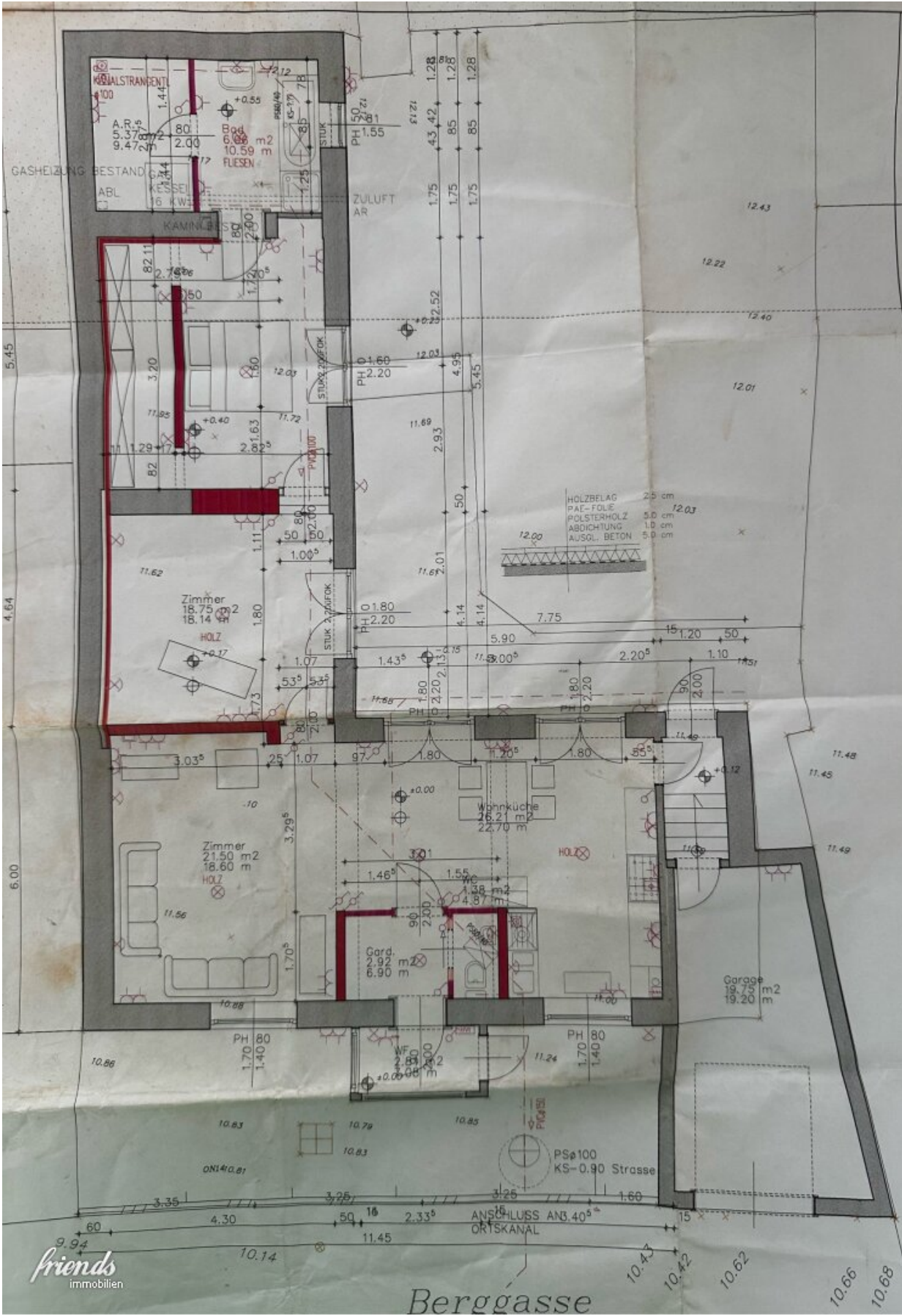












PH	PH
OK	OK
FOK	FU
UK	Ur
STUK	St
DDB	De
F	Fu
WASP	Wc
UZ	Un
STL	St
AR	Ab
RRSK	Re
PS	Pu
PST	Ps
BA	Bc
ABL	Ab
PT	Pl
FDB	Fu
DVK	Du
PH	Ph
E-...	E
H-...	H

ACHTU

Die Achse mit steigender bzw. bei dem größten

Naturma

Konstruktiv er vor Inangriffnahme Bei Sichtbeton Schalungsleiste festzulegen. Sichtbetonarbeiten Nicht kartieren Arbeitsdurch

P

UBER FÜR IN 25

Katastral GAINFA

C
B
A
Gez.
And

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante und sehr einzigartige Einfamilienhaus in Bad Vöslau verbindet historischen Flair mit zeitgenössischem Wohnkomfort. Das Haus stammt aus dem Jahr 1879 und wurde im Laufe der Jahre liebevoll renoviert und saniert, sodass es nun auf ca. 125 m² Wohnfläche ein einzigartiges Wohngefühl bietet...

Wohnbereich

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die offene, stilvolle Küche in zeitlosem Weiß mit einer eleganten grauen Arbeitsfläche ist bestens ausgestattet und wird Hobbyköche begeistern. Im Inneren des Hauses erwartet Sie ein hochwertiger Holzboden, der für ein warmes Wohnambiente sorgt.

Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die vielfältig genutzt werden können – ob als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Derzeit sind alle drei Zimmer als Schlafzimmer eingerichtet.

Das Masterbedroom beeindruckt mit einem praktischen Einbauschränk, der geschickt hinter einer Wand versteckt ist und somit für eine aufgeräumte Atmosphäre sorgt. Durch die Terrassentür genießen Sie vom Bett aus einen direkten Blick in den idyllischen Garten – ein echter Wohlfühlfaktor!

Vom Masterbedroom aus gelangen Sie in das stilvolle Badezimmer, welches mit einer Badewanne, einer modernen Walk-In-Dusche und einem Waschtisch ausgestattet ist. Ein großes Fenster sorgt hier für reichlich Tageslicht und verleiht dem Raum eine angenehme Atmosphäre. Der angrenzende Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Vom Masterbedroom und dem angrenzenden Arbeits-/Schlafzimmer gelangt man ebenso wie vom Essbereich über eine Terrassentür direkt auf die Terrasse bzw. in den Garten. Dieser Wohn-Schlafbereich liegt auf einer Ebene zum Garten hin.

Das 3.te Zimmer war ursprünglich die Garage, die inzwischen umgebaut wurde und nun als zusätzliche Wohnfläche vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet, gerade als Schlafzimmer - auf Höhe der Eingangsebene.

Vor dem Haus befinden sich 2 KFZ-Abstellplätze (auf öffentlichen Grund).

Garten

Der Garten ist ein wahres Highlight der Immobilie! Ein wunderschöner Pavillon verleiht dem

Außenbereich einen Hauch von Karibik und lädt zum Entspannen ein. Der marokkanische Pool sorgt für eine erfrischende Abkühlung an heißen Sommertagen. Hier ist ein alter Gewölbekeller, welche konstante Weinlagertemperatur aufweist, vorhanden. Dieser Bereich könnte zu einem kühlen Sommerplatzlerl für Weinverkostungen werden.

Folgen Sie dem Gartenweg nach oben, dann erreichen Sie eine zweite Terrasse – der perfekte Ort, um die grandiose Aussicht zu genießen und zur Ruhe zu kommen oder auch eigenes Gemüse anzubauen?

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Bad Vöslau, im charmanten Ortsteil Gainfarn. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige und idyllische Umgebung aus, eingebettet in eine attraktive Wohngegend.

Bad Vöslau ist bekannt für seine malerische Natur und die zahlreichen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die nahegelegenen Thermen und Erholungsgebiete bieten Entspannung und lassen das Herz von Naturliebhabern höher schlagen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend. In wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Bad Vöslau, wo Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Apotheken, Schulen und Restaurants vorfinden. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls gegeben: Der Bahnhof Bad Vöslau ist nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Wien. Zudem sorgt die Nähe zur Autobahn A2 für eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Städte, wodurch die Lage auch für Pendler sehr attraktiv ist.

Hier wohnen Sie in einer ruhigen, naturnahen Umgebung mit gleichzeitig guter Anbindung und Infrastruktur.

Dieses Haus ist mehr als nur ein Zuhause – es ist ein verstecktes Gartenparadies, das jeden Tag wie Urlaub anfühlen lässt. Hier finden Sie die Ruhe und Entspannung, die Sie sich wünschen.

Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung von unnötigen Ausdrucken in Papierform vor, daher geben Sie uns Bescheid, ob Sie schriftliche Unterlagen ausgehändigt haben möchten oder ob wir diese einfach per Mail an Sie senden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Ulrike List / Geschäftsführung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <5.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap