

# Repräsentative Jahrhundertwende-Villa in Bad Vöslau - Wohnen/Büro



**Objektnummer: 629**

**Eine Immobilie von Kmenta & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	504,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Björn Bannert**

Kmenta & Partner Immobilienmakler GmbH  
Krugerstraße 13 / 1. Stock  
1010 Wien

T +43 1 8902756  
H +43 664 75125616

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







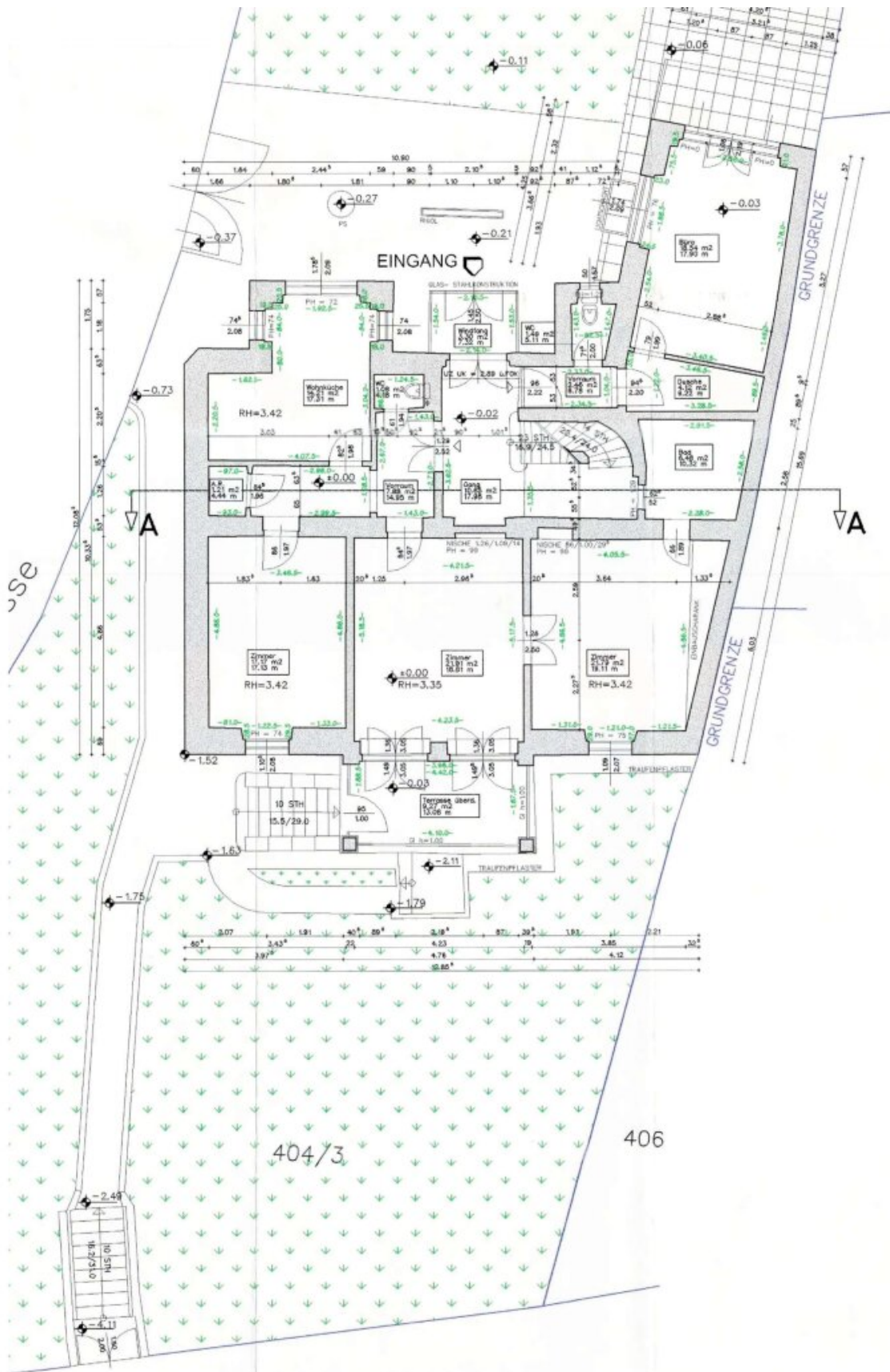












3358/3

# ERDGESCHOSS

M = 1:100







## Objektbeschreibung

Stilvolle, gepflegte, freistehende Jahrhundertwende-Villa mit ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit zusätzlichen Freiflächen und 104 m<sup>2</sup> Keller.

Erwähnenswert ist der gebotene Altbaufair – hohe Decken, Flügeltüren, ein stilvolles Treppenhaus und eine wunderschönen Fassade machen das Objekt zu einem repräsentativen Anwesen.

Das Grundstück auf leichter Hanglage bietet eine wunderbare Aus- / Fernsicht und hat auf beiden Seiten des Hauses schöne Gartenflächen. 773 m<sup>2</sup> Grundfläche gemäß Grundbuch.

Die Villa wurde und wird gemischt für Büro bzw. Wohnzwecke genutzt und ist wie folgt unterteilt:

### **Eingangsebene/Erdgeschoss**, ca. 132 m<sup>2</sup> gesamt

Eingangsbereich und Stiegenhaus mit ca. 14 m<sup>2</sup> mit stilvollem Schmiedeeisen-Windfang

Top 1 mit ca. 92m<sup>2</sup> und überdachter Terrasse 9,2 m<sup>2</sup> mit direktem Abgang in den vorderen Garten

Top 2 mit ca. 26,60 m<sup>2</sup> und direktem Zugang auf eine geräumige Terrasse ca. 16 m<sup>2</sup> und direktem Zugang in den hinteren Garten.

### **Obergeschoss**, ca. 141 m<sup>2</sup> gesamt

Eingangsbereich und Stiegenhaus mit ca. 7 m<sup>2</sup> mit Loggia 12,5 m<sup>2</sup>

Top 3 mit ca. 87,5 m<sup>2</sup> und Balkon 8,4 m<sup>2</sup> mit wunderschönem Ausblick Richtung Süden

Top 4 mit ca. 34,00 m<sup>2</sup>

### **Dachgeschoß**, ca. 126 m<sup>2</sup> gesamt

Eingangsbereich und Stiegenhaus mit ca. 13 m<sup>2</sup>

Top 6 mit ca. 94 m<sup>2</sup> und Balkon 2,8 m<sup>2</sup> mit wunderschönem Fernblick Richtung Süden

Top 6 Rohdachboden mit ca. 34,00 m<sup>2</sup> - noch nichtausgebauter Teil des DG

**Kellergeschoß**, ca. 104 m<sup>2</sup> gesamt inkl. Heizraum

***Lassen Sie sich von den angefügten Fotos inspirieren – für weiterführende Informationen / Besichtigungen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung!***

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap