

**Charmantes Eckreihenhaus mit Garten in idyllischer
Grünruhelage in Bad Vöslau**



Objektnummer: 8359/217

Eine Immobilie von HAPPYIMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1992
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,82 m ²
Nutzfläche:	168,88 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	140,00 m ²
Keller:	42,58 m ²
Heizwärmebedarf:	C 100,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

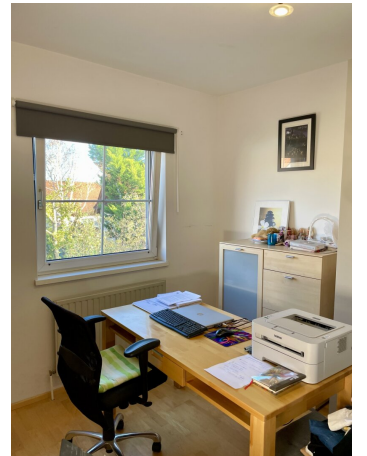


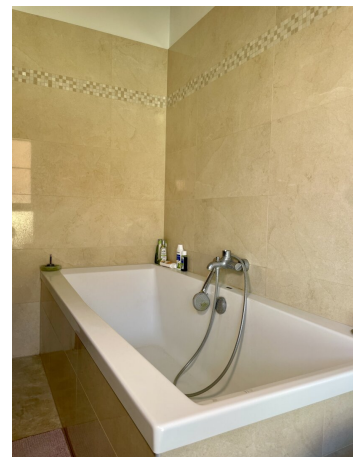
Hannes Pletz

HAPPYIMMO GmbH



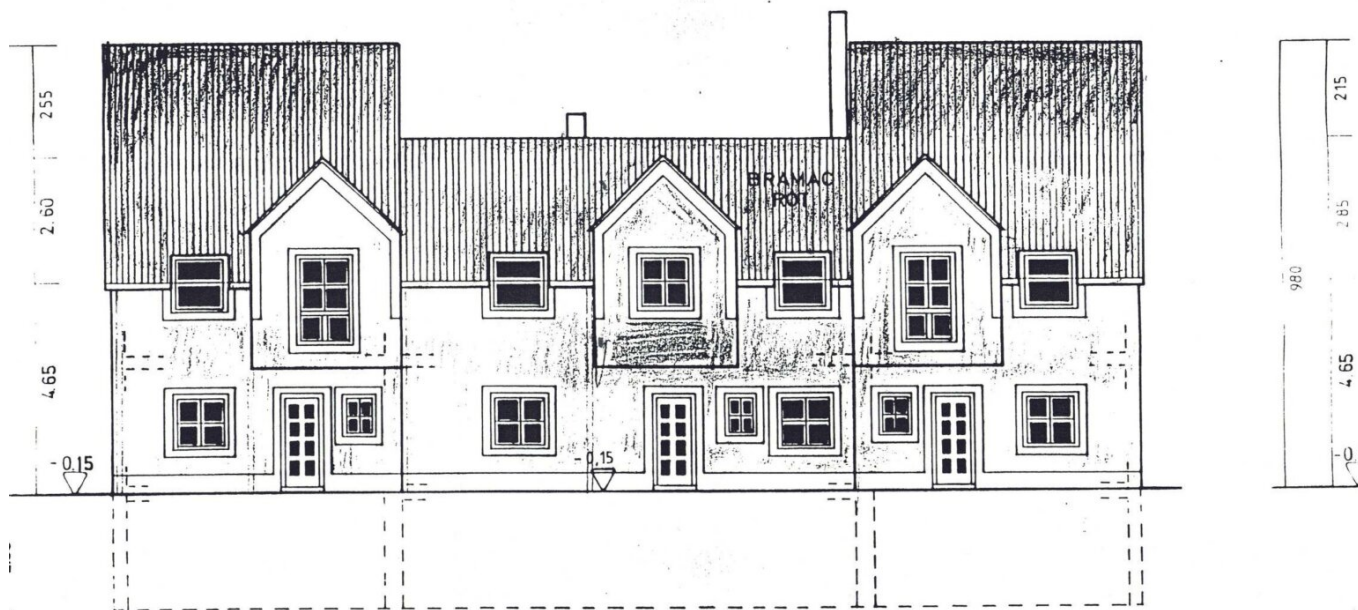






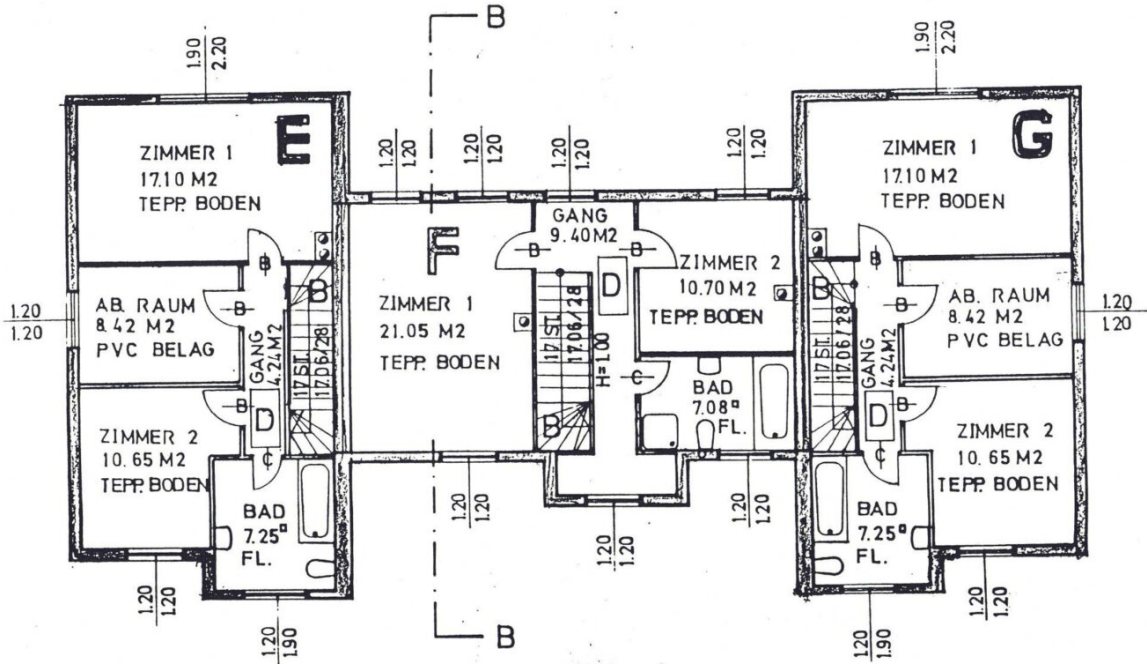






ANSICHT OST-NORD HAUS E-F-G

1.00 | 1.25 | 3.54 | 8 | 2.60 | 18 | 3.20 | 25 |

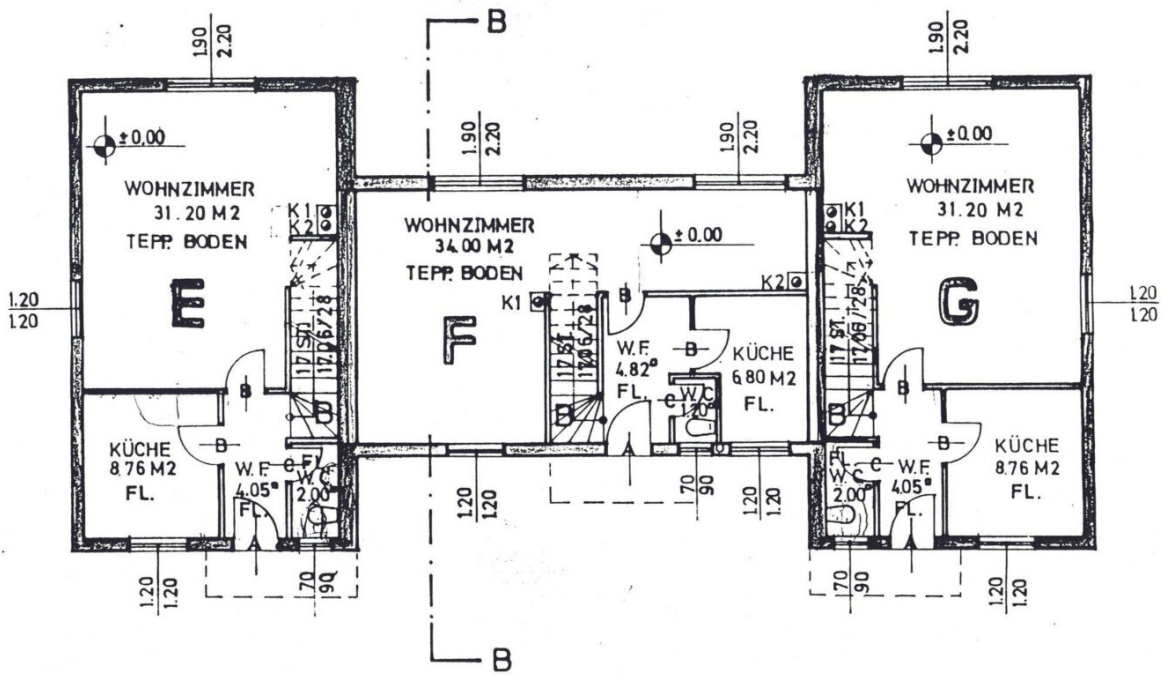


1.00 | 1.25 | 3.54 | 8 | 2.60 | 18 | 3.20 | 25 |
 1.25 | 2.90 | 18 | 4.24 | 8 | 3.20 | 25 |

1.85	1.05	1.55	1.60	2.50	1.60	1.50	1.50	1.40	1.00	1.60	1.55	1.05	1.85	
25	2.82	8	2.50	40	4.10	25	2.50	25	2.40	40	2.50	8	2.82	25
21.60														

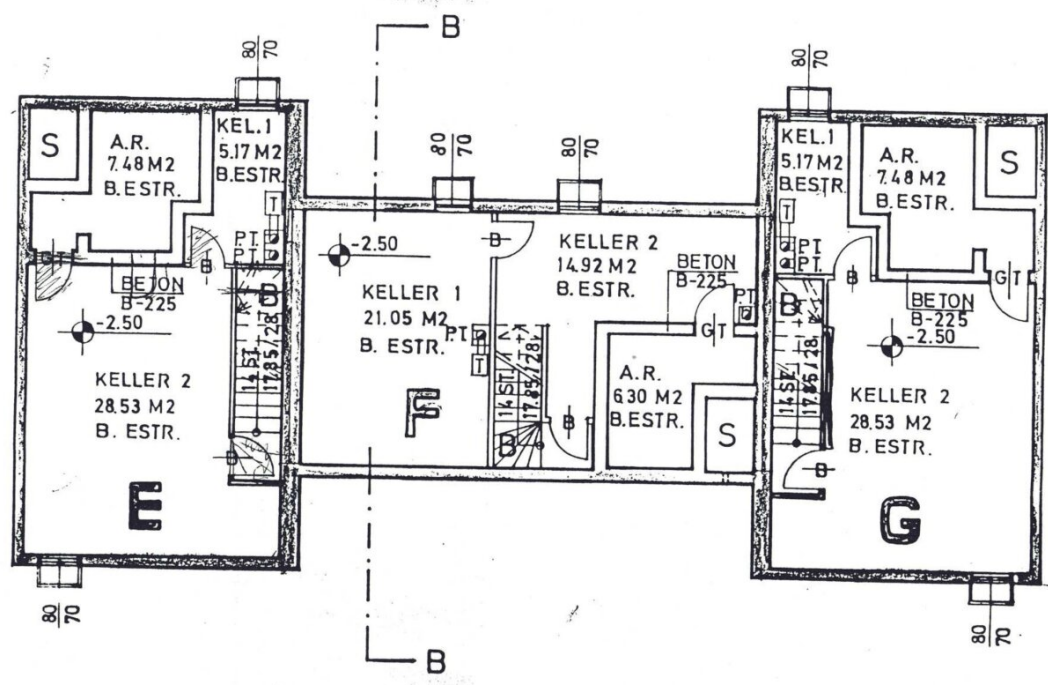
21.60												
25	5.40	40	3.92	8	1.00	8	1.85	8	2.49	40	5.40	25
3.00	3.05	2.60	5.55	1.35	3.05	3.00						

25	3.02	8	2.30	25
10.00				
25	3.02	8	6.40	25



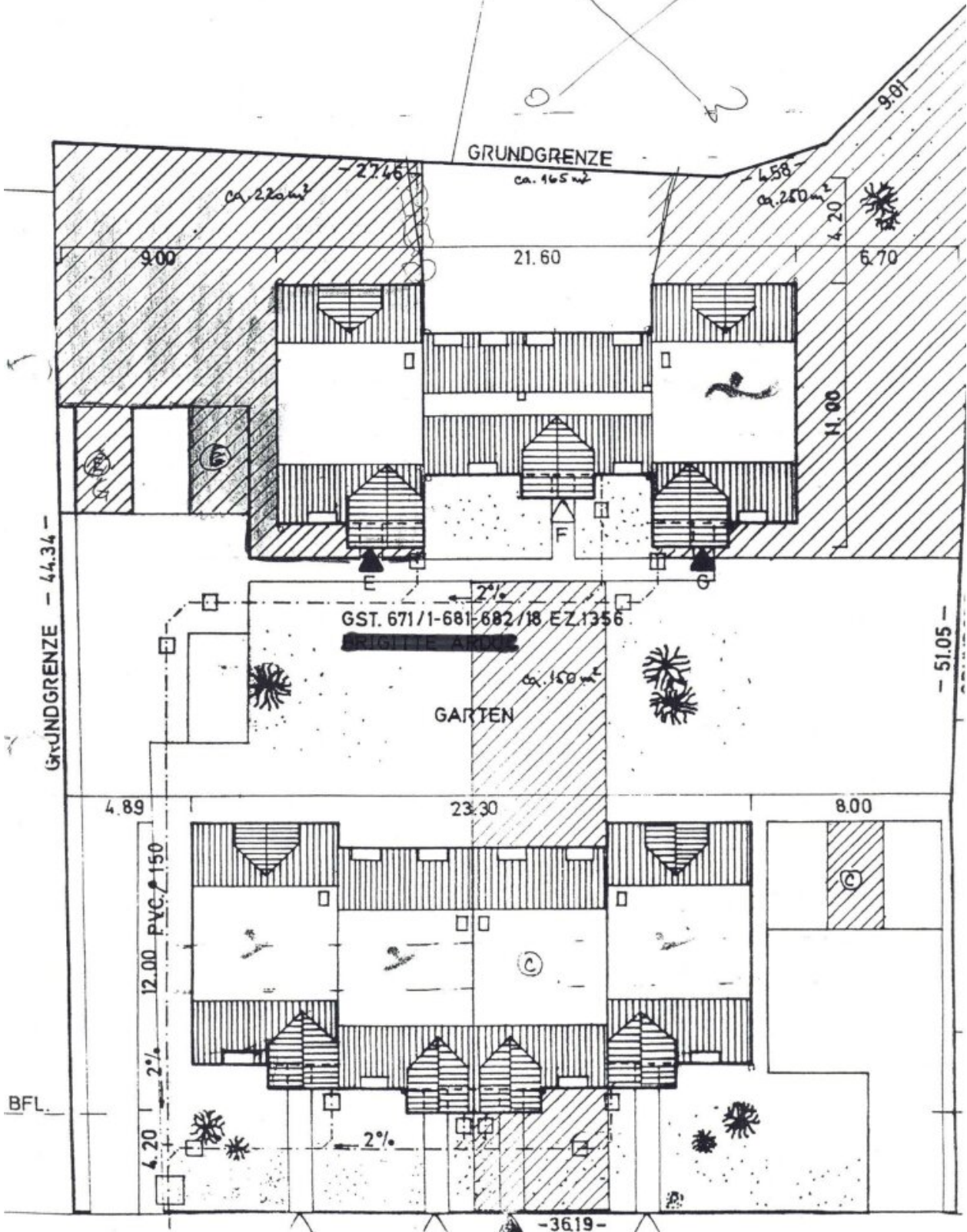
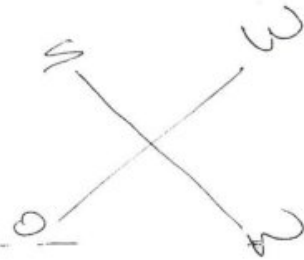
25	1.00	30	2.30	30	1.50	40	9.50	40	1.50	30	2.30	30	1.00	25				
30	1.00	30	1.67	30	2.08	40	3.92	8	1.00	8	4.42	40	2.08	30	1.67	30	1.00	30
	5.05	1.00	3.12	2.68	3.70	1.00	5.05											

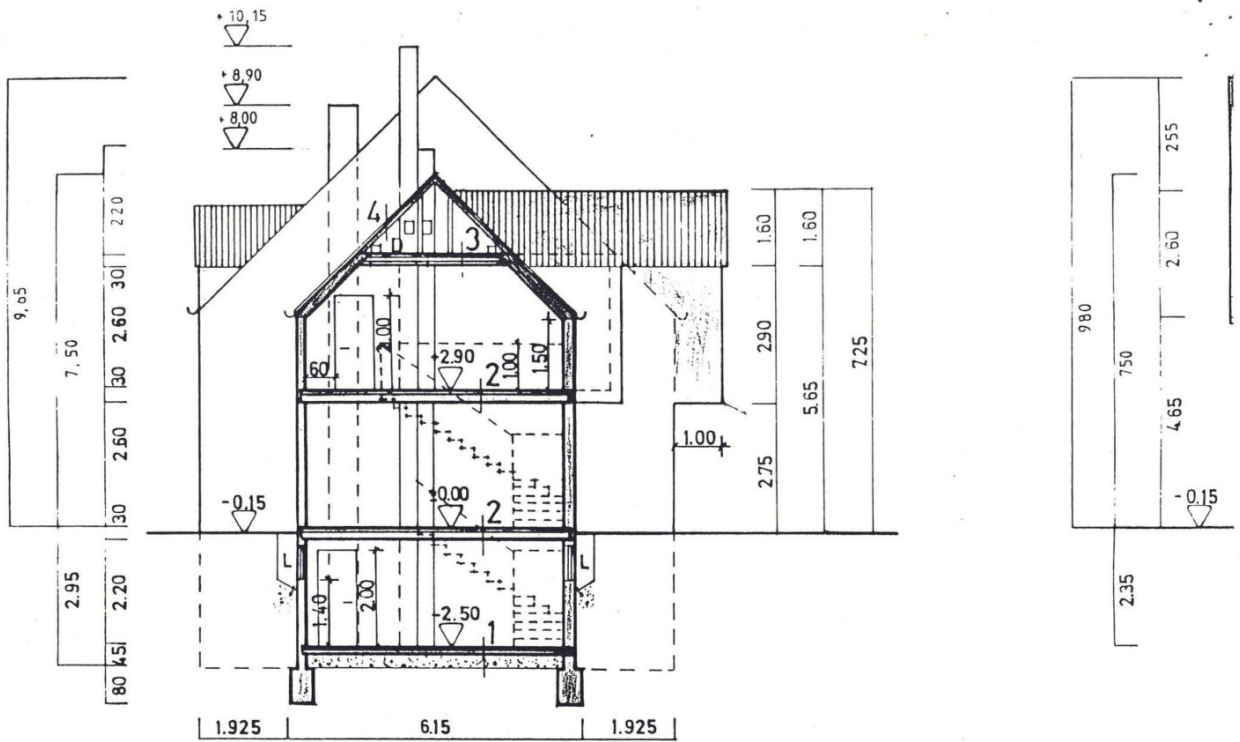
2.05	3.50	4.00						
30	2.75	30	2.30	25				
10.00								
25	6.22	30	1.18	30	1.50	25		
25	1.54	8	4.60	30	1.78	30	1.85	30



1.00 | 5.05 | 1.00 | 3.12 | 2.68 | 3.70 | 1.00 | 5.05

M 1:200





SCHNITT B-B

Objektbeschreibung

Dieses charmante Eckreihenhaus in Bad Vöslau bietet die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und direkter Nähe zur Natur. Die Immobilie befindet sich in einer idyllischen Grünruhelage und zeichnet sich durch großartige Raumaufteilung und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten aus.

Highlights:

- **Wohnfläche:** Die ca. 94 m² Wohnfläche zzgl. 43 m² Keller, ist optimal aufgeteilt und bietet Platz für eine Familie oder Paare mit Anspruch an Raum und Komfort.
- **Kamin:** Ein stilvoller Kamin im Wohnbereich sorgt für behagliche Stunden und ein gemütliches Ambiente in den kälteren Monaten.
- **Dachboden:** Zusätzlicher Stauraum bietet der 33m² große Dachboden, der auch als Hobbyraum oder Arbeitsbereich genutzt werden kann.
- **Garten:** Der 140m² Eigengarten bietet eine grüne Oase zur Erholung und ist ideal für Grillabende, Gartengestaltung oder als Spielbereich für Kinder.
- **Keller:** Der großzügige Keller bietet viel Stauraum und kann individuell genutzt werden, beispielsweise als Hobbykeller oder Lagerraum.
- **Pkw-Stellplatz:** Ein Pkw-Stellplatz gehört zum Haus und bietet Ihnen bequemes Parken direkt vor der Haustür.
- **Sicherheit:** Einbruchshemmende Außenjalousien und hochqualitative Fenster-Zusatzschlösser

Potential zur Modernisierung:

Das Haus ist in sehr gutem, gepflegten Zustand; mit wenigen Handgriffen kann es jedoch modernisiert und ganz nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Die Räume bieten sich für eine offene Gestaltung und moderne Einrichtung an, um einen noch großzügigeren Wohncharakter zu schaffen.

Zusammenfassung:

Dieses Eckreihenhaus ist eine seltene Gelegenheit, ein charmantes Zuhause in einer ruhigen und grünen Lage von Bad Vöslau zu erwerben. Highlights wie der Kamin, der große Garten und der nutzbare Dachboden machen die Immobilie zu einem einzigartigen Angebot. Mit wenigen Modernisierungsschritten lässt sich hier ein traumhaftes Zuhause schaffen.

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Straßenbahn <4.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap