

3 Wohnhäuser im Paket als Anlage zum Vermieten oder für Großfamilie in BAD VÖSLAU



Objektnummer: 9502

Eine Immobilie von GELAS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wasserleitungsgasse 2
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Nutzfläche:	419,43 m ²
Heizwärmebedarf:	D 102,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	990.000,00 €

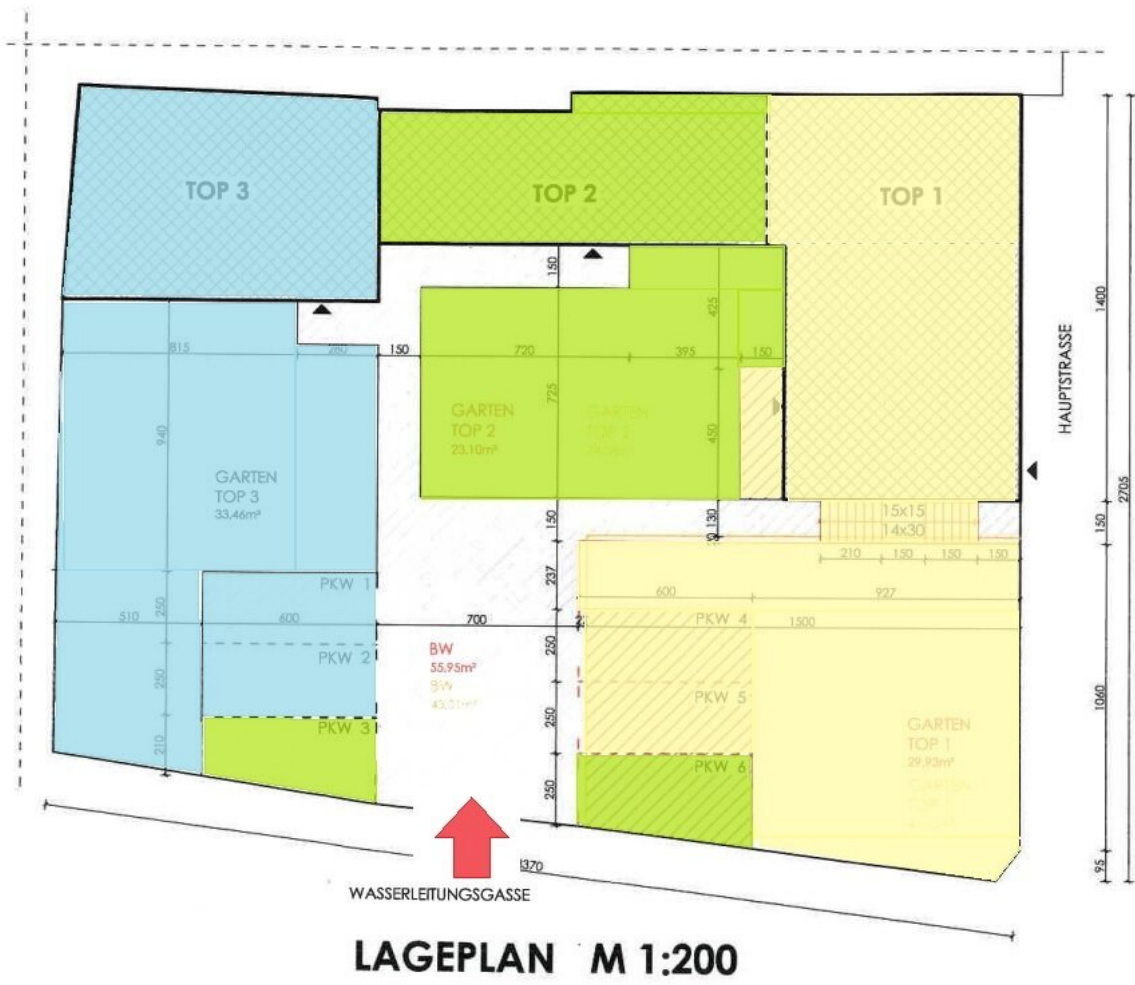
Ihr Ansprechpartner

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.















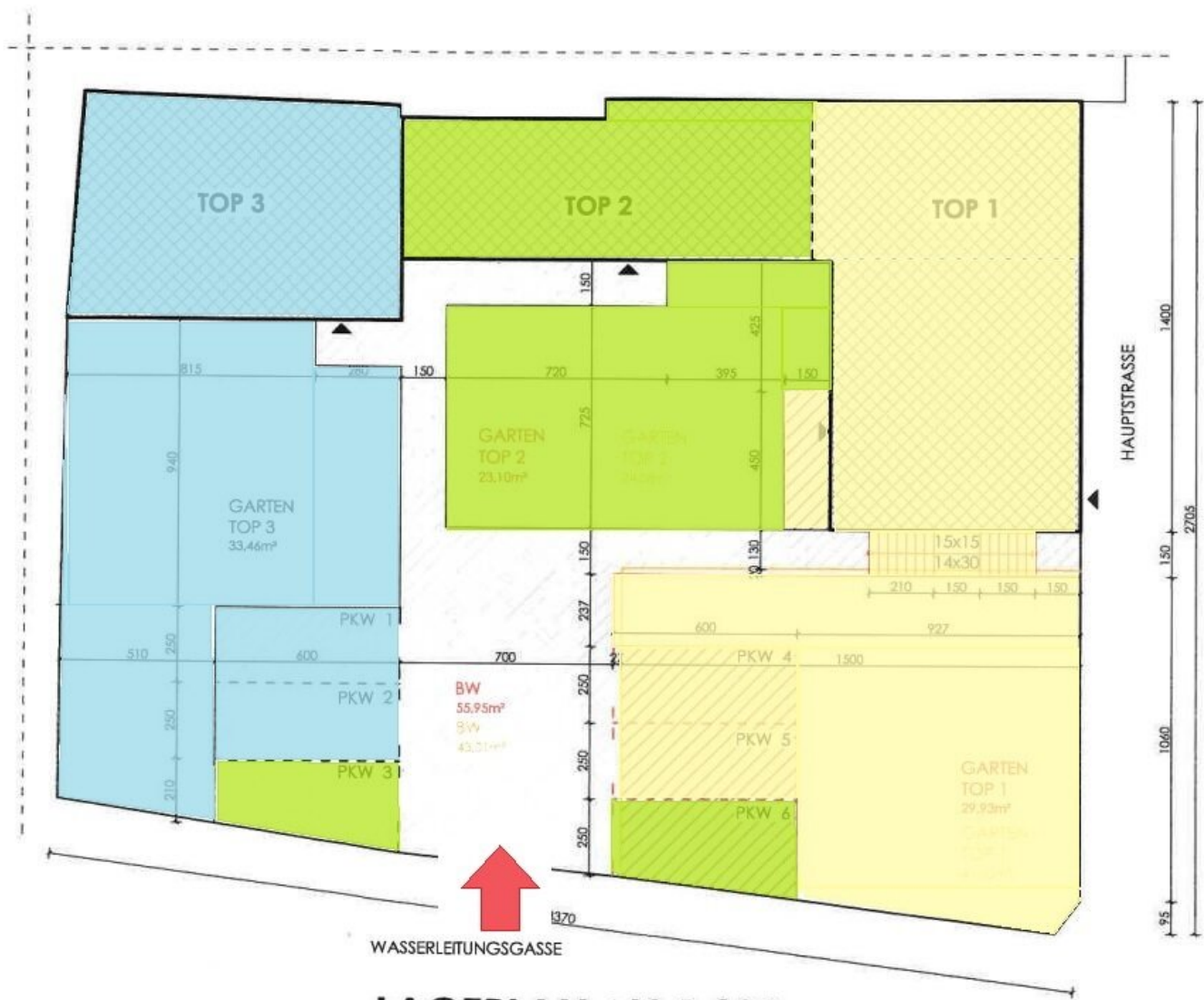




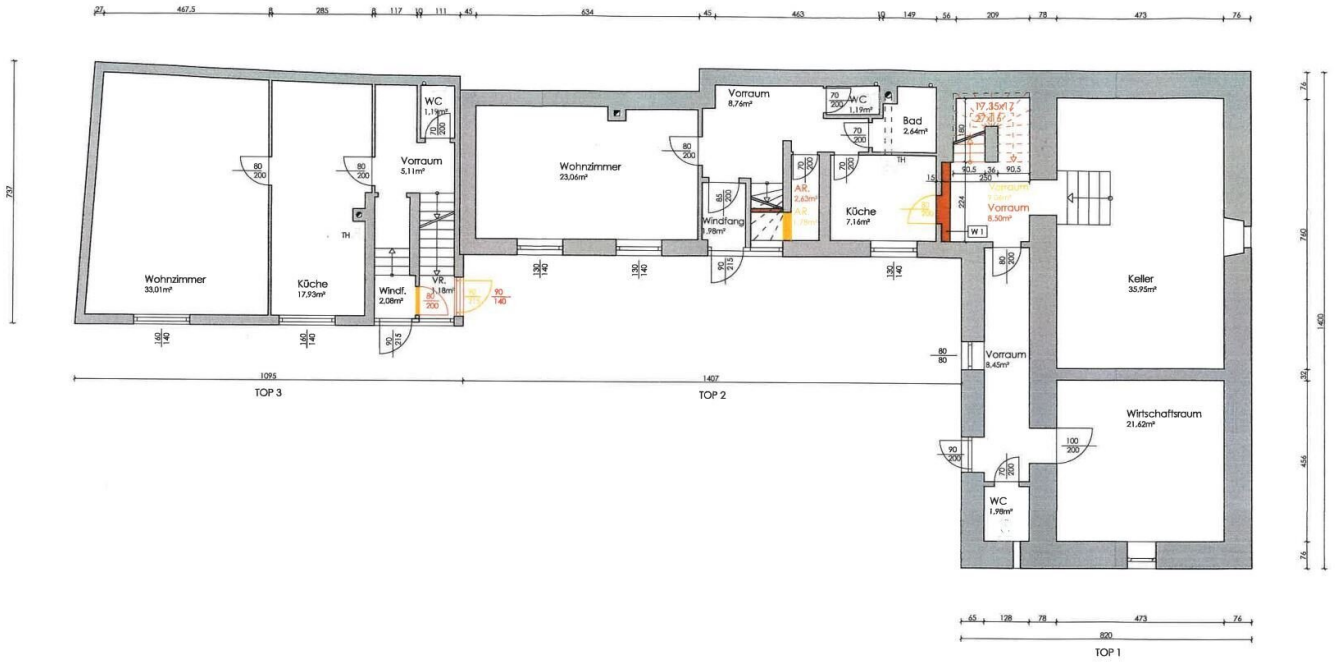






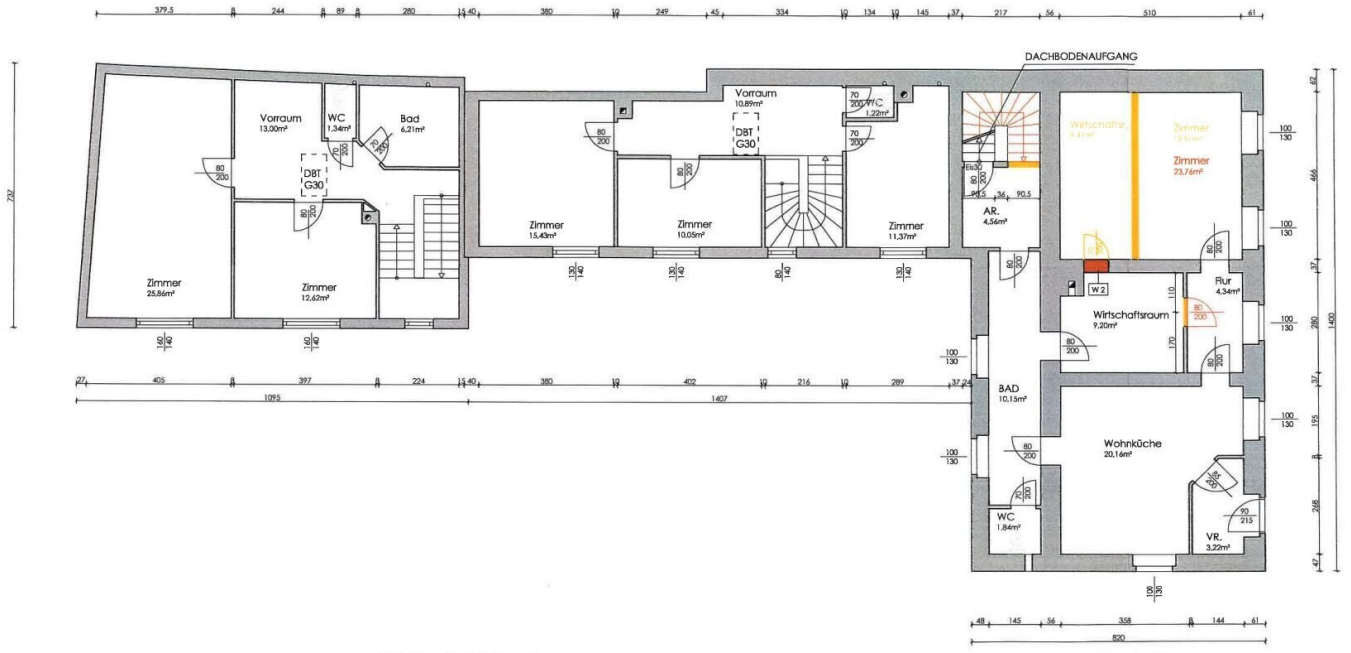


LAGEPLAN M 1:200



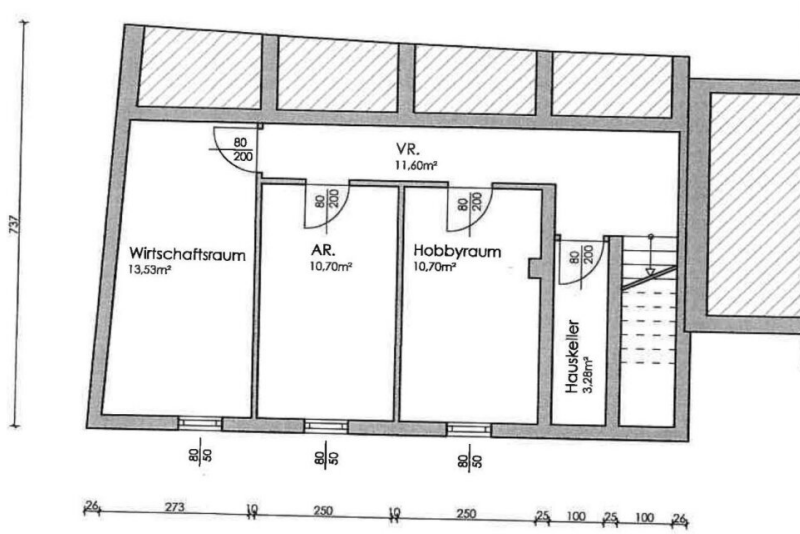
ERDGESCHOSS

KELLER



OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS



KELLER /TOP 3/

Architectural drawing details and scale information.

LEGENDE

BESTAND	
ABRUCH	
NEU	

AUFBAUTEN

Wand W1

2,0 cm KZM-Putz
 25,0 cm HLZ
 2,0 cm KZM-Putz
 Vorsatzschale mit 5 cm Dämmung
 und 2 x GKF- Platten (Top 1 Seite)

Wand W 2

2,0cm KZM-Putz
 25,0cm HLZ
 2,0cm KZM-Putz

Stiege: Stahlbeton, C25/30
 Bewehrung lt. Plan

NUTZFLÄCHEN NEU

	KG [m ²]	EG [m ²]	OG [m ²]	SUMME [m ²]
TOP 1	76,50	77,23	—	153,73
TOP 2	—	47,42	48,96	96,36
TOP 3	49,81	60,50	59,03	169,34

NUTZFLÄCHEN ALT

	KG [m ²]	EG [m ²]	OG [m ²]	SUMME [m ²]
TOP 1		76,39	—	76,39
TOP 2	77,06	46,57	48,96	172,59
TOP 3	49,81	60,50	59,03	169,34

Objektbeschreibung

3 Wohnhäuser als Anlage zum Vermieten oder für Großfamilie. Jeweils mit Garten und 6 KFZ-Stellplätzen in Bad Vöslau, Wasserleitungsgasse 2

2 km oder 4 Autominuten bis zur Südbahnhof Knoten Kottlingbrunn oder 20 Minuten bis Stadtgrenze Wien

Zur Zeit ist es 1 Einheit mit 3 Häusern. Es gibt aber bereits ein Nutzwertgutachten mit welchem man prompt parifizieren und teilen könnte.

Die Häuser 2 + 3 waren die letzten langen Jahre an einen Kindergarten vermietet. Daher finden Sie auf den Fotos noch Spuren davon (z.B. Stiegen-Handläufe doppelt für Kinder oder versperrbare Fenster). Aber nichts was man nicht leicht ändern kann. Und wenn man Kinder hat, ist manches sogar willkommen.

Ca. 1995 wurden beide erbaut. Massivbauweise in hervorragendem Zustand.

Haus 3 in m²: UG 49,81 | EG 60,50 | OG 59,03 | Nutzfläche insgesamt: 169,34

Garten 33,46 | Dachboden 48 | 2 KFZ-Stellplätze

Dieses Haus war die letzten langen Jahre an einen Kindergarten vermietet. Daher finden Sie auf den Fotos noch Spuren davon (z.B. Stiegen-Handläufe doppelt für Kinder oder versperrbare Fenster). Aber nichts was man nicht leicht ändern kann. Und wenn man Kinder hat, ist manches sogar willkommen.

Verfügt über Erdgeschoß, Obergeschoß und trockenen brauchbaren Keller.

Beheizung: Gasetagenheizung

Die Küche ist veraltet. Wird sich jeder nach eigenem Geschmack einrichten, aber man hat eine für den Anfang und kann daher sofort einziehen.

Erdgeschoß: Hier findet sich eine ca. 18 m² grosse Küche und ein Wohnzimmer mit 33 m³ mit direktem Ausgang zum Balkon und Garten. Weiters noch 2 kleine Vorräume und der Windfang sowie 1 Toilette.

Obergeschoß: 1 Zimmer 25,86 m², 1 Zimmer 12,62 m², Vorraum, WC und Bad 6,21 m² mit

Dusche, Badewanne Waschmaschinenanschluß und ein Erwachsenenwaschbecken + 1 Kinderwaschbecken.

Am Foto sind die beiden Zimmer noch zusammengelegt. Die Zwischenwand wird soeben wieder hergestellt.

Das **Kellergeschoß** besteht aus insgesamt 5 Räumen.

Garten: 33,46 m² (hört sich wenig an, aber siehe Fotos). + 2 **Stellplätze**

Haus 2 in m²: EG 47,42 | OG 48,96 | Nutzfläche insgesamt: 96,36

Garten 23,10 | Dachboden 48 | 2 KFZ-Stellplätze

Verfügt über Erdgeschoß und Obergeschoß. Beheizung: Gasetagenheizung (neue Therme). Die Küche ist veraltet. Wird sich jeder nach eigenem Geschmack einrichten, aber man hat eine für den Anfang und kann daher sofort einziehen.

Erdgeschoß: Hier findet sich eine 7,16 m² grosse Küche und ein Wohnzimmer mit 23,06 m³. Weiters noch 1 Vorraum, 1 Abstellraum, Bad, WC und der Windfang.

Obergeschoß: 3 Zimmer, Vorraum, WC

Garten: 23,10 m² (hört sich wenig an, aber siehe Fotos) + 2 **Stellplätze**

Haus 1 in m²: UG 76,50 | EG 77,23 | Nutzfläche insgesamt: 153,73

Garten 29,93 | Dachboden 77 | 2 KFZ-Stellplätze

Dieses Haus wurde 1920 erbaut. Es verfügt über Erdgeschoß, Untergeschoß und einen 77 m² großen ausbaufähigen Rohdachboden.

Nachdem das Haus die letzten vielen Jahre immer vermietet war und die Mieter nie etwas investiert haben, muß man den Zustand eher als abgewohntes Bastlerhaus bezeichnen. Handwerklich begabte Käufer werden ihre Freude damit haben.

Beheizung: Gasetagenheizung

Es befindet sich am Eck des Grundstückes.

Der Garten hat 3 Zugänge, einer vom Haus, einer von der Strasse direkt und einer von den Parkplätzen.

Die ca. **77 m² grosse obere Wohnebene** besteht aus einem Vorraum, einer ca. 20 m² grossen Wohnküche, einem ca. 24 m² grossen Schlafzimmer und einem weiteren Raum mit ca. 9 m². 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 m². Der Gang und einer der Räume mit ca. 21 m² 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 m² (hört sich wenig an, aber siehe Fotos) + 2 **Stellplätze**

Kaufpreis für das gesamte Paket von 3 Häusern: € 990.000,-

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbssteuer 3,5 %
- Eintragungsgebühr 1,1 %
- Vertragserrichtung 1 % zzgl. 20% USt. zuzügl. notarielle Beglaubigung und Barauslagen oder Tarif Ihres Notars

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.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN BEARBEITEN KÖNNEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE IHRES VOR- UND FAMILIENNAMENS, IHRER ANSCHRIFT UND IHRER TELEFONNUMMER .

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

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