

## Kontakt



Telefon :  
+43/2772/54160  
E-Mail :  
[moertl@immobilien-moertl.at](mailto:moertl@immobilien-moertl.at)  
Büro :  
Immobilien Mörtl GesmbH  
Adresse :  
3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



### Grunddaten

Objekt Nummer:  
**2587/3345**  
Objekt Typ:  
**Haus**  
Bundesland:  
**Niederösterreich**  
Adresse:  
**2540 Bad Vöslau**  
Kaufpreis:  
**€ 1.350.000,-**  
Wohnfläche:  
**ca. 308,00 m²**  
Zimmer:  
**10**

### Beschreibung

#### RIESIGES STADTHAUS MIT 2 WOHNHEITEN UND NEBENHAUS IN BAD VÖSLAU

RIESIGES STADTHAUS MIT 2 WOHNHEITEN UND NEBENHAUS IN BAD VÖSLAU

Historisch gewachsenes Bestandsgebäude aus dem Jahr 1913, welches 1989 umfassend saniert und zu 2 Wohneinheiten, mit einer Wohnfläche von ca. 265m² umgebaut wurde. Ein zusätzliches Neben- oder Gästehaus welches separat, als auch vom Haupthaus zugänglich, ist bietet weitere ca. 42m² Wohnfläche. Dadurch wurde das Grundstück durch die gekoppelte Bauweise optimal ausgenützt.

AUSSTATTUNG: Massivbauweise, Bramac Dach, Holz-Isolierglasfenster, Zentralheizung mit Flüssiggastank, Kachelofen, 2 Küchen, Holzböden in beiden Ebenen.

ERDGESCHOSS: Windfang, Diele mit Aufgang in das Dachgeschoss, ca. 60m² Wohnraum mit integrierter Küche und Zugang zur ca. 48m² Südterrasse, Bad, separates WC, Abstellraum, 3 weitere Zimmer, Zugang zum Nebenhaus.

DACHGESCHOSS: Offene Galerie, Küche, Bad, separates WC, 4 Zimmer, 2 Balkone, Zugang zum Nebenhaus über eine Treppe.

KELLER: Vorraum, 3 Kellerräume.

NEBENGEBÄUDE: Vorraum, Bad mit WC, 2 weitere Zimmer.

ENERGIEKENNZAHLEN: HWB 98 fGEE 1,53

VERSORGUNGSLEITUNGEN: Kanal, Strom, Ortswasser vorhanden.

GARTEN: Vorwiegend ebener und pflegeleicht angelegter Garten, lediglich zur Terrasse hin ansteigend mit gepflegtem Baum- und Strauchbestand.

LAGE UND INFRASTRUKTUR: In einer Randsiedlung nahe den Weingärten und dem Weingarten Rad- und Wanderweg gelegen, das Thermalbad, der Schlosspark und das Zentrum mit allen infrastrukturellen Einrichtungen sind in ca. 10-15 min zu Fuß erreichbar. Busstation ca. 150m, Bahnhof und Park & Ride ca. 1,3 Km.

Fragen Sie unverbindlich Ihr Finanzierungsmodell an: <https://www.immobilien-moertl.at/finanzierung>

FÜR BESICHTIGUNGEN ZUSTÄNDIG: HARALD GABERSCIK, erreichbar unter 0664 / 5211167,  
FREUT SICH, SIE VOR ORT BEGRÜßEN ZU DÜRFEN!

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt

Finden Sie uns unter [www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und Niederösterreich!  
<https://www.immobilien-moertl.at/1182743/Immobilienverkauf>

Kaufpreis:  
**€ 1.350.000,-**

Käuferprovision:  
**3% zuzüglich 20% MwSt**

Wohnfläche:  
**ca. 308,00 m²**  
Grundstücksgröße  
**ca. 808,00 m²**  
Nutzfläche:  
**ca. 414,00 m²**  
Terrassenfläche:  
**48 m²**  
Balkonfläche:  
**18 m²**  
Kellerfläche:  
**104 m²**  
Zimmer:  
**10**  
Bäder:  
**3**  
WC:  
**3**  
Abstellplatz:

2  
Anzahl d. Balkone:  
2  
Anzahl der Terrassen:  
1  
Möblierung:  
**teilweise möbliert**  
Heizung:  
**Zentralheizung mit Gas**  
HWB:  
**98.0 kWh/(m²a)**  
Klasse HWB:  
**C**  
FGEE:  
**1.53**  
Klasse FGEE:  
**C**  
**Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum, Stadtrand, Villengegend, Grünlage, Sonnige Lage; **Ausstattung:** WG geeignet, Bad, Küche, Einliegerwohnung, Kamin, Anzahl Wohneinheiten 2, Boden, unterkellert; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv  
**Fotografien**



























Mit der Nutzung unserer Webseite erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies zur Analyse unserer Besucherzahlen verwenden. Mehr Informationen zu den verwendeten Cookies erhalten Sie unter: [Datenschutzerklärung](#)

OK