

## Wein, Wald & Wasser – Ihr neues Zuhause im Grünen

---



### Eckdaten

Wohnfläche:	171 m <sup>2</sup>
Grundstück:	582 m <sup>2</sup>

### Kosten

Preis:	460.000,00 €
Provision:	3 % + 20 USt

## Detailinformationen

---

Mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald vor den Toren Wiens finden Sie hier eine perfekte Wohnqualität: eine hervorragende Infrastruktur, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und vielseitige Sport- und Erholungsmöglichkeiten in intakter Natur und gesunder Luft. Mit ein paar Handgriffen können Sie hier Ihren Wohntraum verwirklichen.

Das geräumige Mehrfamilienhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage im Ortsteil Gainfarn. Die Wohnfläche von insgesamt rund 171 m<sup>2</sup> ist auf zwei getrennte Wohneinheiten aufgeteilt. Damit ergeben sich sowohl für Eigennutzer im Geschäfts- und Privatbereich als auch für Anleger zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: gänzliche Eigennutzung für eine Großfamilie, teilweise Eigennutzung und teilweise Vermietung oder gänzliche Vermietung (sowohl touristisch als auch dauerhaft).

Die größere Wohneinheit bietet mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Jungfamilie. Das eingeschossige Haus verfügt über Vorraum, Küche, Kabinett, drei Zimmer, Bad und WC. Eine Waschküche und ein Abstellraum mit insgesamt rund 16,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche komplettiert das Raumangebot. Die Beheizung erfolgt über Elektroradiatoren. Zusätzlichen Wohnraum finden Sie noch im Rohdachboden, den Sie nach Ihren eigenen Wünschen ausbauen können.

Die kleinere Wohneinheit mit rund 44 m<sup>2</sup> würde sich sehr gut zum Vermieten als Startwohnung für ein junges Paar oder als Ferienwohnung anbieten. Mit einem kleinen Vorraum, einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, einer Küche und einem Bad mit WC verfügt diese Wohnung über genügend Platz für zwei Personen.

Gemüse können Sie im eigenen Garten anbauen. Dabei bleibt aber noch genügend Platz zum Spielen für Ihre Kinder. Drei gemauerte Schuppen mit gesamt rund 23,50 m<sup>2</sup> bieten genügend Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder.

Die Liegenschaft weist einen gewissen Instandhaltungsrückstau auf, aber nach einer entsprechenden Modernisierung können Sie hier Ihren Wohn- bzw. Geschäftsraum realisieren. Die zentrale Lage und die vorbildliche Infrastruktur machen sie darüber hinaus zu einem interessanten Anlageobjekt.

Die Kurstadt Bad Vöslau, eine grüne Oase vor den Toren Wiens, liegt im Herzen der Niederösterreichischen Thermenregion. Die verkehrstechnisch günstige Lage und die Nähe zu Wien machen Bad Vöslau zu einer erholsamen Alternative zur Großstadt. Bekannt ist Bad Vöslau natürlich für Wein, Wald und Wasser. Für das leibliche Wohl sorgen die vielen gemütlichen Heurigen und Lokale. Die idyllische, wunderschönen Landschaft um Bad Vöslau lädt zum Verweilen, Genießen und Entspannen aber auch gleichzeitig zu zahlreichen sportlichen Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Baden

ein. Wandererlebnisse für jeden Geschmack versprechen die acht Hauptstrecken der Wein.Wald.Wasser-Wanderarena mit unterschiedlichen Längen und Schwierigkeitsgraden. Für Radfahrer empfiehlt sich der Thermenradweg entlang des Wiener Neustädter Kanals bis Wien. Und baden können Sie im reinen Vöslauer Mineralwasser mit seinen konstant erfrischenden 21°C des bereits im 19. Jahrhundert eröffneten Thermalbades, wo schon der junge Arthur Schnitzler schwimmen lernte.

Bad Vöslau verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Ihre Kinder können vom Kindergarten bis zum Gymnasium im Ort verbleiben. Einen Nahversorger für den täglichen Bedarf erreichen Sie fußläufig. Das Zentrum von Bad Vöslau erreichen Sie in ca. 5 Autominuten. Geschäfte, Ärzte, Apotheke, nette Restaurants und Cafés, u.v.m. garantieren eine hohe Lebensqualität.

Auch die Verkehrsinfrastruktur wird Sie überzeugen. Die Autobahnanschlussstelle Kottlingbrunn und der Bahnhof (Südbahn) befinden sich nur wenige Autominuten entfernt. Eine Bushaltestelle ist nur einen Steinwurf entfernt.











