



...wir schau'n für Sie!

Erzh.Rainer-Ring 22  
A-2500 Baden  
telefon:+43 2252/25 98 01  
fax: +43 2252 / 25 98 01-5  
www.immo-tipp.at

## Modernisierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf tollem Grundstück



Dieses vollunterkellerte Einfamilienhaus mit verglaster Veranda aus den 60er Jahren befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Bad Vöslau.

Die renovierungsbedürftige, aber dennoch charmante Liegenschaft bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 184m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 896m<sup>2</sup> sehr gepflegten Gesamtgrund mit altem Baumbestand.

***Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf, damit es IHR Traumdomizil werden kann!***

Über einen kleinen Stiegenaufgang erreichen Sie die ca. 13m<sup>2</sup> Terrasse mit anschließender verglaster Veranda mit herrlichem Blick in den Garten sowie direkten Eingang in ein ca. 13m<sup>2</sup> Zimmer.

Im Erdgeschoß befinden sich ein geräumiger Vorraum mit Zugang in die Toilette, möblierte Küche mit Essplatz sowie Speisekammer und das Badezimmer mit barrierefreier Dusche und Waschtisch. Des Weiteren gelangen Sie in das Wohnzimmer, Schlafzimmer und auch über den Vorraum kommen Sie in das Zimmer mit direkten Ausgang auf die Veranda.

**Im Obergeschoß könnte eine zweite Wohneinheit entstehen!**

Hier befinden sich das Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Toilette, 2 Abstellräume, 2 Schlafzimmer mit Ausgang auf den großzügigen ca. 27m<sup>2</sup> Balkon mit wunderschönen Ausblick.

Weiters befinden sich hier noch ein ca. 17m<sup>2</sup> Zimmer, welches als Wohnzimmer benutzt werden könnte sowie ein ca. 13m<sup>2</sup> Zimmer, welches als Küche vorgesehen wäre, denn die Anschlüsse dafür sind gegeben.

Der Keller beinhaltet viele Möglichkeiten für mehr Platz, sei es eine persönliche Wellnessoase, ein Partykeller oder ein Fitnessraum.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Gerätehaus mit ausreichender Lagerfläche.

Eine Garage mit elektrischem Einfahrtstor rundet dieses tolle Angebot ab!

***Ihren Traum vom Eigenheim mit viel Wohnnutzfläche und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten können Sie endlich wahr werden lassen!***

Beheizt wird diese Liegenschaft mittels neuer Gaszentralheizung.

Sehr gute Infrastruktur ist gegeben, diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, und öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie in unmittelbarer Nähe.

## ERFOLGREICH-VERKAUFT!

Unser Honorar beträgt 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Bankverbindungen:

Sparkasse Pottenstein - BIC: SPPOAT21XXX • IBAN: AT81 2024 5005 0005 7674

Sparkasse Baden - BIC: SPBDAT21XXX • IBAN: AT30 2020 5004 0014 0935