

**++NEU++ Idyllisches Wohnen mit Garten & Flusszugang –
charmante Gartenwohnung in Reichenau an der Rax**



Objektnummer: 4931

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2651 Reichenau an der Rax
Baujahr:	1923
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	76,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 246,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,87
Kaufpreis:	129.900,00 €
Kaufpreis / m²:	1.709,21 €
Betriebskosten:	70,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

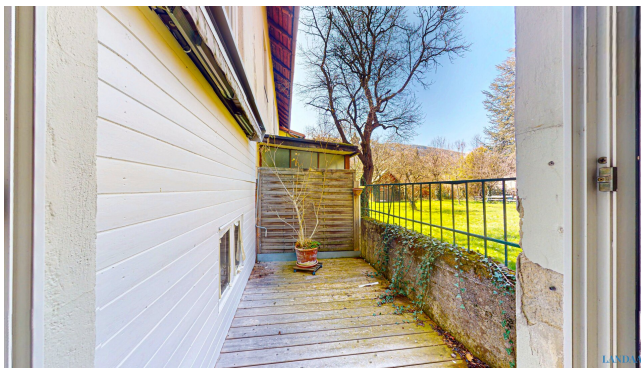


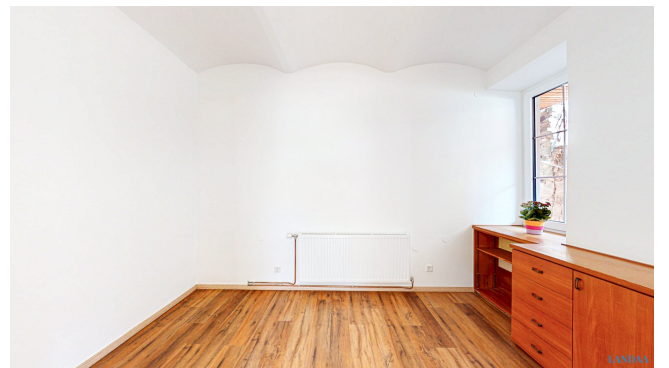
Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B

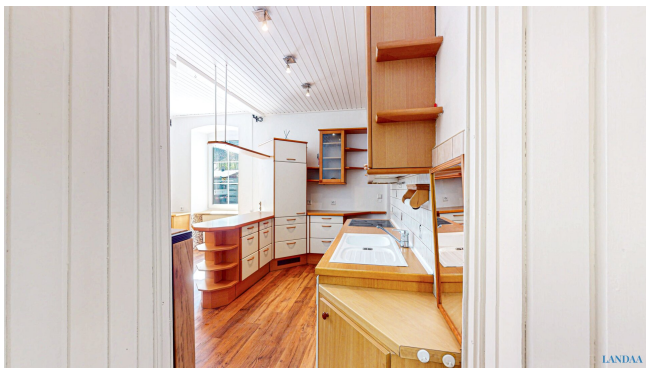








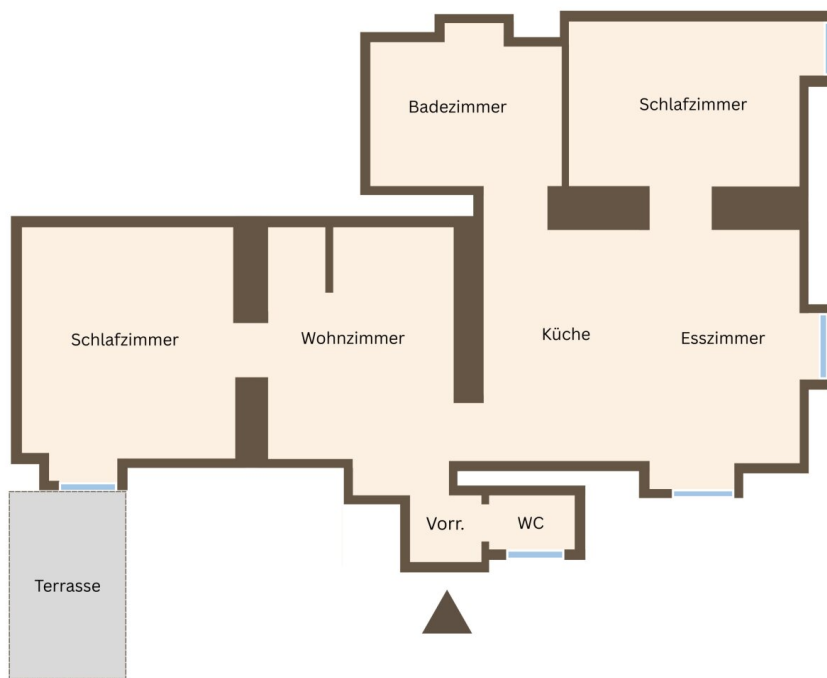












Objektbeschreibung

Diese charmante Gartenwohnung vereint stilvolles Wohnen mit naturnahem Lebensgefühl – und das in einer der begehrtesten Lagen Niederösterreichs. Die ca. 76 m² große Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude in **Reichenau an der Rax**, einer traditionsreichen Kur- und Ferienregion, die besonders für ihre beeindruckende Bergkulisse und die hervorragende Lebensqualität bekannt ist.

Die Wohnung selbst wurde vor wenigen Jahren hochwertig saniert und befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Kombination aus **Echtholzparkett**, modernen **Fliesen**, einer stilvollen **Einbauküche** sowie **hellen Räumen** verleiht der Wohnung eine einladende, zeitlose Atmosphäre.

Der **großzügige Wohnbereich** mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie oder Freunden.

Das **Schlafzimmer** verfügt über direkten Zugang zur **Terrasse** – ideal für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien. Ein weiteres **Zimmer** eignet sich ideal als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice**.

Das **Badezimmer** überzeugt mit Badewanne und Dusche und sorgt für Komfort im Alltag. Ein separates WC sowie ein großer, gut geschnittener **Vorraum** runden das Raumangebot ab.

Der **rund 80 m² große Garten** ist das wahre Highlight dieser Immobilie: gepflegt, sonnig, ruhig – mit **direktem Zugang zum Fluss Schwarza**, der für eine besondere Erholungsoase im eigenen Zuhause sorgt. Hier lässt sich Natur hautnah erleben: sei es beim Lesen unter schattigen Bäumen, beim Spielen mit Kindern oder beim Grillen mit Freunden.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr **ruhigen Lage**, ist aber gleichzeitig **hervorragend an die Infrastruktur angebunden**. **Reichenau an der Rax** ist bekannt für seine **traumhafte Berglandschaft, saubere Luft und die Nähe zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren oder Skifahren**.

Objektdetails

- **Wohnfläche:** ca. 76 m²
- **Gartenfläche:** ca. 80 m²
- **Zimmer:** 3 (Wohnküche, Schlafzimmer, Kabinett)
- **Badezimmer:** mit Wanne & Dusche
- **WC:** separat

- **Zustand:** sehr gut, kürzlich saniert
- **Böden:** hochwertiger Parkett & stilvolle Fliesen
- **Küche:** moderne Einbauküche
- **Besonderheiten:** privater Garten mit Zugang zum Fluss Schwarza, Terrasse, ruhige Lage

Perfekt geeignet für:

- Familien, die Erholung und Natur suchen
- Paare, die einen Rückzugsort mit Flair genießen möchten
- Anleger – als attraktive **Ferienwohnung** mit hohem Vermietungspotenzial

Zur Information: bei manchen Bildern handelt es hier um Visualisierungen!

Besichtigung & Kontakt

Überzeugen Sie sich selbst vom Charme dieser außergewöhnlichen Gartenwohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen gerne für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung!

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 <500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap