

MODERNISIERTES EINFAMILIENHAUS in Reichenau an der Rax!



Objektnummer: 1757/223

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2651 Reichenau an der Rax
Baujahr:	1963
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Nutzfläche:	83,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	584,00 m ²
Keller:	61,67 m ²
Heizwärmebedarf:	G 356,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien Sablatnig.

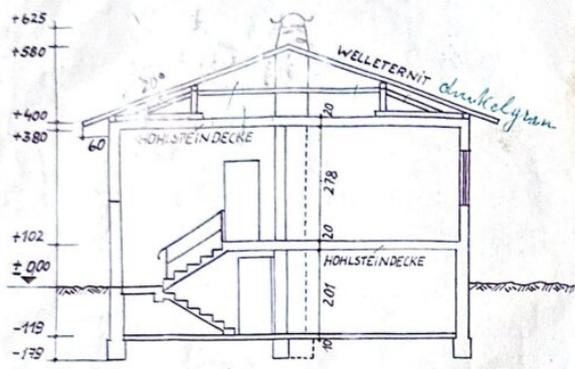


Immobilien Sablatnig.

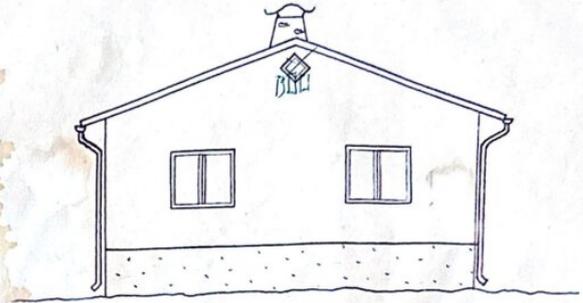




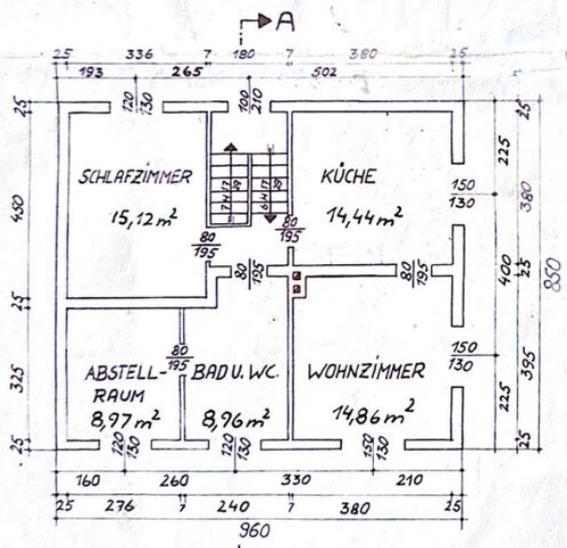




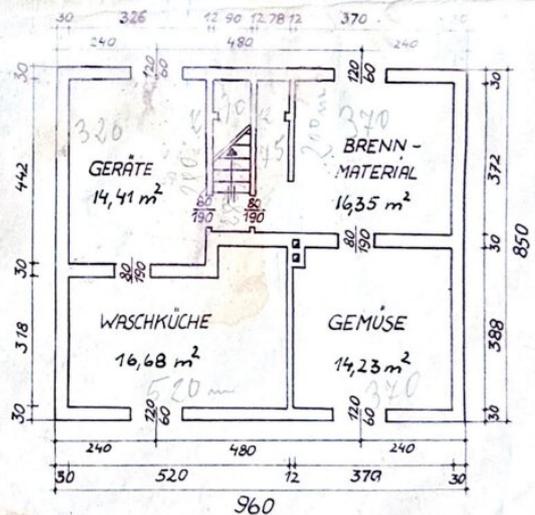
SCHNITT A - B



OSTANSICHT.



ERDGESCHOSS.



KELLER.

Objektbeschreibung

Willkommen in Reichenau an der Rax – einem idyllischen Kurort, eingebettet in die wunderschöne Naturkulisse Niederösterreichs. Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963, das mit viel Charakter, guter Substanz und einem großzügigen Grundstück begeistert. Ideal für all jene, die das Leben in ruhiger Umgebung schätzen und ihre Wohnträume selbst verwirklichen möchten.

Das Haus bietet auf ca. 83 m² Wohnfläche eine funktionale Raumaufteilung und viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Es befindet sich auf einem ca. **712 m² großen Grundstück** in sonniger Lage – perfekt für Gartenliebhaber, Familien oder kreative Wohnideen.

Ob sofort einziehen oder modernisieren – hier ist beides möglich!

Eckdaten im Überblick

- **Baujahr:** 1964
- **Wohnfläche:** ca. 81 m²
- **Grundstücksfläche:** ca. 712 m²
- **Zimmeranzahl:** 2,5 (erweiterbar)
- **Etagen:** 1 + vollunterkellert
- **Keller:** Vollunterkellert – ideal als Lager- und Stauraum (trocken, keine Feuchtigkeit)
- **Bezugsfertig:** Sofort

Raumaufteilung

- Vorraum
- Küche (Wohnküche)
- Wohnzimmer (auch als Kinder-/Schlafzimmer nutzbar)
- Schlafzimmer

- Badezimmer (neu renoviert 2022)
- Separates WC (ebenfalls 2022 erneuert)
- Abstellraum

Highlights & Ausstattung

- **Massive Bauweise:** Solide und gut erhalten
- **Dach neu gedeckt:** 2016
- **Teilweise neue Fenster:** Moderne 3-fach-Verglasung
- **Badezimmer & WC:** Komplett renoviert 2022
- **Frisch ausgemalt**
- **Kaminvorbereitung:** Für gemütliche Abende mit Kaminfeuer
- **Großzügiger Garten:** Viel Platz für Terrasse, Spielbereich, Gemüsebeet oder kreative Projekte
- **Telefonanschluss & Internet (A1) vorhanden**
- **Garage vorhanden:** Ideal als Pkw-Stellplatz & Stauraum für Gartengeräte

Lage

Reichenau an der Rax ist bekannt für seine einzigartige Lage zwischen Bergen, Wäldern und Thermalquellen. Der Ort bietet eine hohe Lebensqualität, ein breites Freizeitangebot und eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- **Ruhige Wohngegend im Grünen**
- **Sehr gute Verkehrsanbindung:** Bus- und Bahnanschluss in unmittelbarer Nähe
- **Nähe zu Nahversorgern, Schulen & medizinischer Versorgung**
- **Natur pur:** Wandern, Radfahren, Skifahren und Erholung direkt vor der Haustüre

Fazit

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint den Charme vergangener Zeiten mit vielseitigem Gestaltungsspielraum. Ideal für Familien, Paare oder Individualisten, die eine solide Basis für ihr persönliches Wohnprojekt suchen – sei es zur sofortigen Nutzung oder als Sanierungsobjekt mit Potenzial. Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [+43 \(0\)678 129 30 10](tel:+4306781293010) gerne 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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap