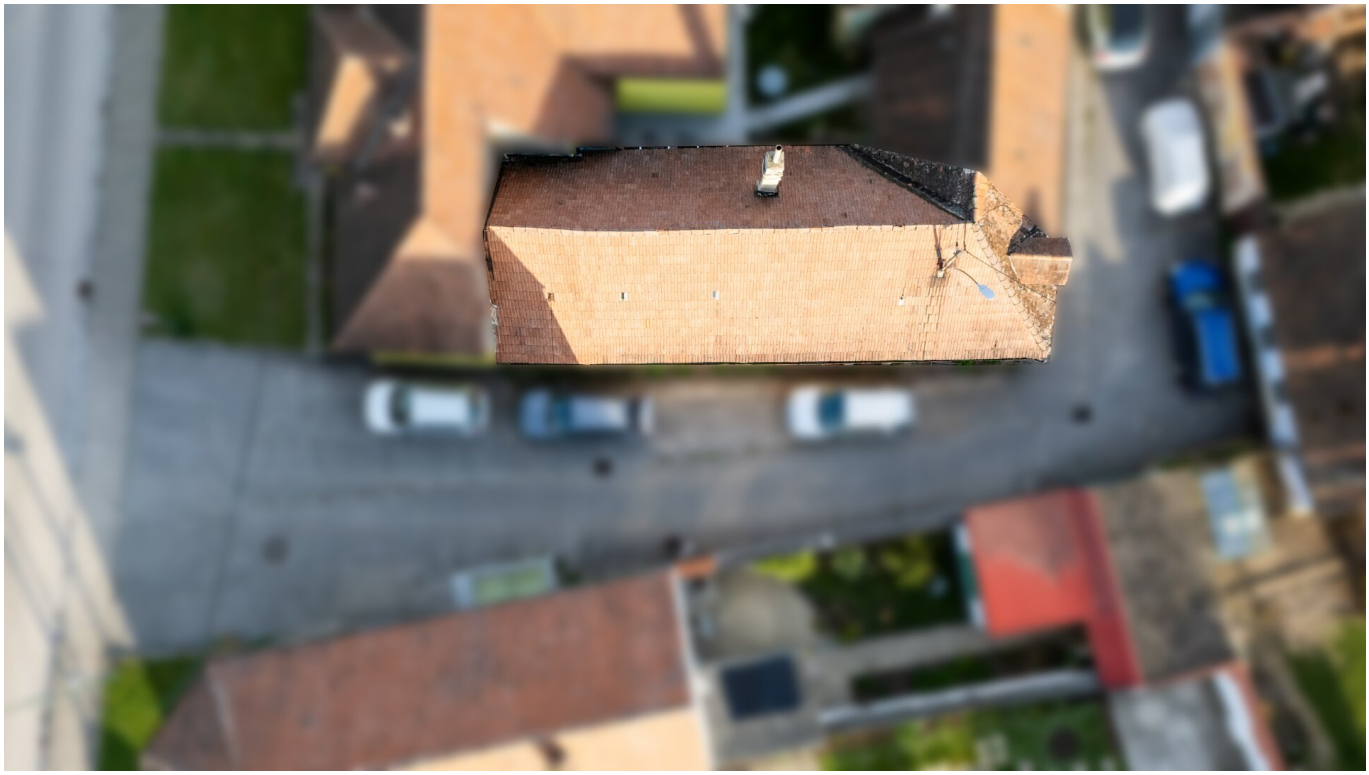
Stark sanierungsbedürftiges Objekt in Rabensburg!



Drohnenfoto

Objektnummer: 6547/4249

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2274 Rabensburg
Zustand:	Baufaellig
Kaufpreis:	45.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- ***Stark sanierungsbedürftiges Haus mit rund 45-50m2 Wohnnutzfläche***
- ***Grundstücksfläche*** *ca.* ***68m²*** *(lt. Grundbuch)*
- ***in einer Sackgasse***
- ***Es liegt kein Flächenwidmungs und Bebauungsplan auf - daher gilt die NÖ Bauordnung***
- Video

Betriebskosten (geschätzt):

- ***Gemeindekosten*** *(Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): ca.* ***€183 / Quartal***

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: In Rabensburg gibt es zwei Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind.
- **Volksschule**: Ebenfalls direkt im Ort, bietet die Schule moderne Ausstattung wie Smartboards und Nachmittagsbetreuung.

- **Mittelschule Hohenau an der March**: Bietet ein umfassendes Bildungsangebot und hat einen Fokus auf digitale Bildung, ökologisches Bewusstsein und soziale Kompetenzen.

? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte**: Direkt in Rabensburg aber auch in Hohenau an der March.
- **Fachärzte**: In den umliegenden Gemeinden.
- **Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf**: Ist ca. 35 Minuten mit dem Auto entfernt.

?? Nahversorgung

In Rabensburg selbst gibt es derzeit keine Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, BIPA oder PENNY. Es gibt einen Nahversorger im Ort. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der angrenzenden Gemeinde **Hohenau an der March**, die mit dem Linienbus oder dem Auto in wenigen Minuten erreichbar ist:

- **Kaufhaus Gabi**: Nahversorger in der Hauptstraße 24, Rabensburg.
- **Eurospar**: Filiale in der Bernstein Str. 2, Hohenau an der March.
- **Billa**: Filiale in der Bernstein Straße 4, Hohenau an der March.
- **HOFER**: Filiale in der Bernstein Straße 2, Hohenau an der March.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 561**: Verbindet Rabensburg mit dem Bahnhof Mistelbach und weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Mistelbach bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Am Bahnhof Mistelbach stehen Ihnen über 750 kostenlose Park-and-Ride-Plätze für PKW und Mopeds zur Verfügung. Die Anlage ist barrierefrei und ermöglicht Pendlern einen bequemen Umstieg auf die Bahn.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 50 Minuten erreichbar.

- Anschluss an die **B49 (Bernstein Straße)** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Rabensburg im nordöstlichen Weinviertel bietet eine Mischung aus Naturerlebnissen an der Thaya, historischen Sehenswürdigkeiten und modernen Freizeiteinrichtungen für Familien.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <5.500m
Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap