Rustikales Wochenend-Häuschen mit Grünblick



Objektnummer: 7882/12445

Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2403 Regelsbrunn
Wohnfläche:	65,00 m²
Kaufpreis:	110.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Monika KIRCHMAYER

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.
Hauptplatz 10-11 / EG
2460 Bruck an der Leitha

T +43 2162 64764
H +43 699 121 121 02

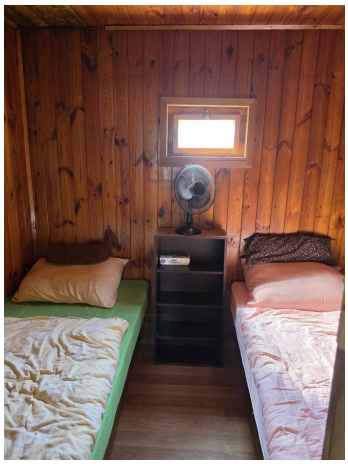
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.




















BIT
VERKAUFEN

Objektbeschreibung

Rustikales Ferienhäuschen in Hanglage mit unverbaubarem Blick ins Grüne

Willkommen in Ihrem neuen Wochenendomizil – einem ruhigen Rückzugsort, der Ihnen auf ca. **65m² Wohnfläche auf zwei Etagen** Erholung pur bietet. Das rustikale Häuschen in Ruhelage am Ende einer nur **einseitig bebauten Sackgasse** ist der perfekte Ort, um dem Alltag zu entfliehen und neue Energie zu tanken. Ob als gemütliches Wochenenddomizil für die ganze Familie oder als Rückzugsort im Home Office – die Lage mit Grünblick bietet eine angenehme Atmosphäre, in der Sie sich sofort entspannt fühlen werden. In nur wenigen Minuten Fußweg sind Sie mitten im Nationalpark Donau-Auen und können eine der **einzigartigsten Aulandschaften Mitteleuropas** genießen - eine Naturkulisse, in der Seeadler, Eisvogel, Biber und Reiher zuhause sind.

Raumaufteilung:

Das Ferienhaus erstreckt sich über zwei Ebenen, die von außen separat begehbar sind. Ein Umbau oder vergrößerung des Haus ist laut Gemeinde nicht gestattet.

Im **Obergeschoß** (Holzbau) befinden sich ein Wohnbereich mit Kochnische samt Gasherd, zwei Schlafkojen mit insgesamt drei Betten sowie ein WC. Von hier aus gelangt man auch auf die Terrasse.

Das **Untergeschoß** (Massivbau) bietet ein rustikales Kellerstübchen mit Bar und Ecksitzgruppe, ein großes Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und WC, einen kleinen Lagerraum sowie Platz für Waschmaschine, Trockner und Gefrierschrank. Durch die Einbettung in den Hang ist das Untergeschoß rund ums Jahr gut temperiert.

Ausstattung:

- Ölofen sowie Elektroradiator im Obergeschoß
- Elektroradiator im Untergeschoß, Anschluss eines Ofens möglich
- Wasseranschluss und Elektrik vorhanden und geprüft
- Hausabwässer werden über eine Senkgrube entsorgt; ein öffentliches Kanalsystem ist in der Straße nicht vorhanden

- SAT-Anschluss
- 18m² Terrasse
- Anbringung einer PV-Anlage ist möglich

Grundstück:

Die Siedlung Fischerzeile, und damit auch die Parzelle auf dem dieses Haus steht, befindet sich auf einer Pachtfläche der Gemeinde Scharndorf. Die Pachtverträge der einzelnen Parzellen werden seit Jahrzehnten von der Gemeinde Scharndorf immer wieder verlängert. Der Pachtzins beläuft sich derzeit auf ca € 90,- monatlich. Verkauft wird lediglich das Haus auf dieser Parzelle, nicht die Parzelle selbst.

Lage:

Die Lage in Regelsbrunn überzeugt durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Das Ferienhaus befindet sich am Regelsbrunner Arm der Donau in unmittelbarer Nähe des Nationalparks Donau-Auen. Nur wenige Meter trennen Sie von einer der größten, weitgehend intakten Aulandschaften Mitteleuropas, oft als "Urwald vor den Toren Wiens" bezeichnet. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Der nahegelegene Bahnhof und die Busverbindungen sowie die kurze Fahrtzeit zur Autobahn ermöglichen Ihnen eine unkomplizierte Anreise sowie schnelle Verbindungen. In nur rund 10 Minuten Autofahrt können Sie die römischen Ausgrabungen in Carnuntum mit vielen Kulturangeboten besuchen. Die Hauptstädte Bratislava und Wien sind in 30 bis 40 Minuten erreichbar.

Ob Wanderungen in der Natur, kulturelle Ausflüge oder entspannte Stunden am Haus – dieses Ferienhaus ist der ideale Ausgangspunkt für all Ihre Vorhaben.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Ferienhaus wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <6.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <5.000m
Kindergarten <4.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <6.500m
Bäckerei <7.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Polizei <500m
Geldautomat <4.000m
Post <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <8.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap