

**Ruhig wohnen, individuell gestalten – Einfamilienhaus mit
Garten in Rabensburg!!**



Luftaufnahmen

Objektnummer: 6547/4347

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2274 Rabensburg
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,14 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	96,04 m ²
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	243,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

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















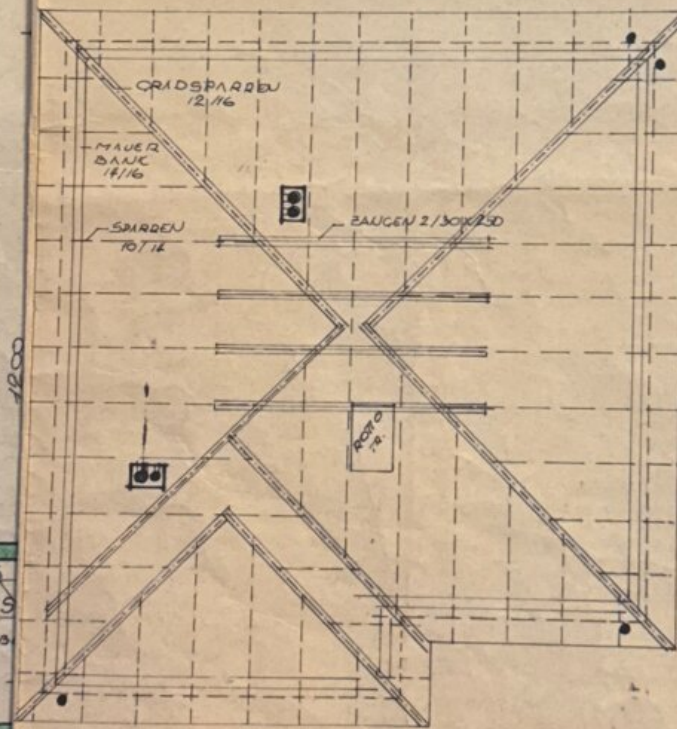


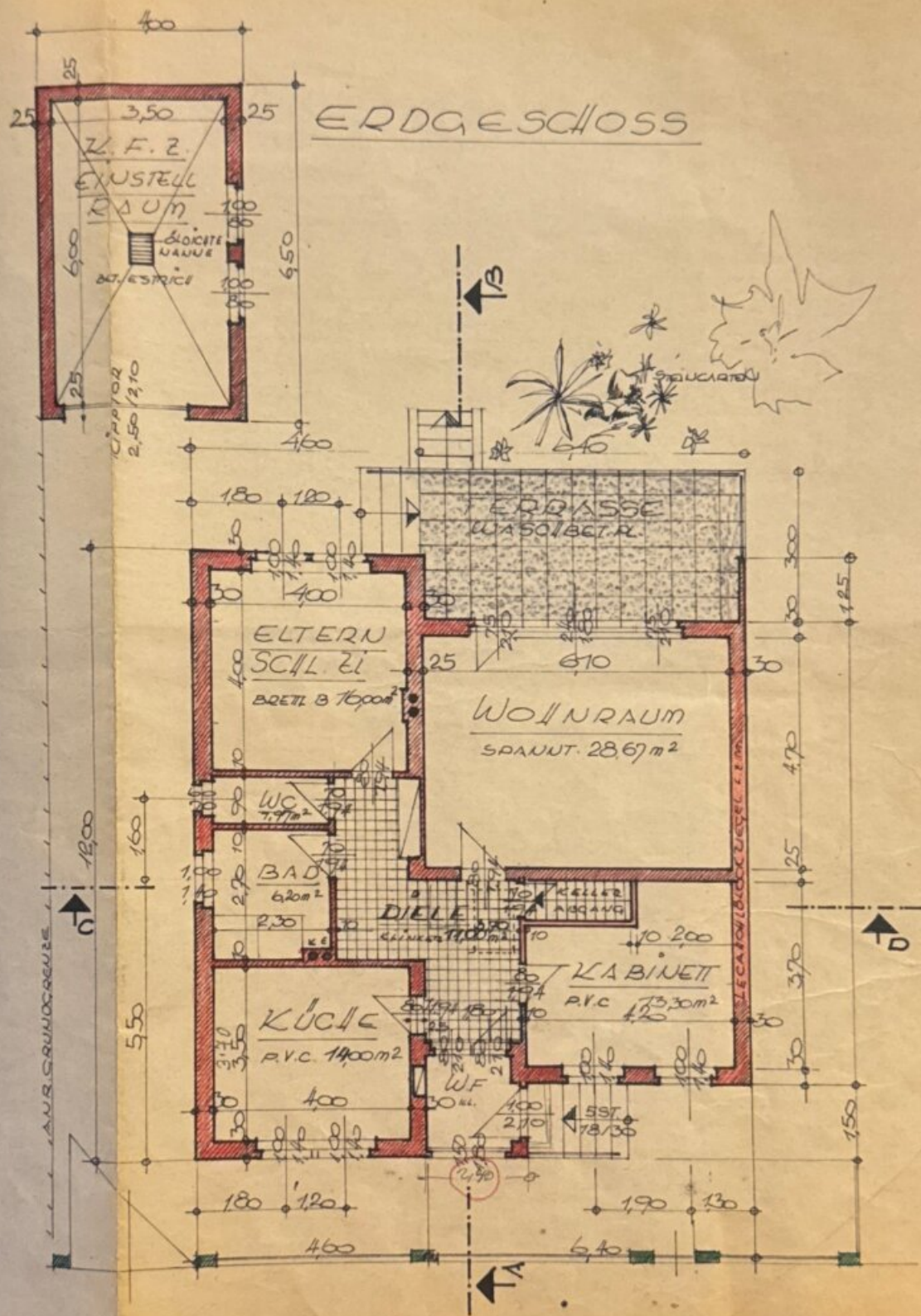


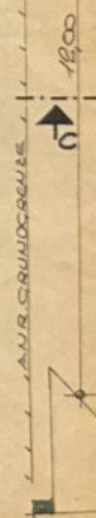
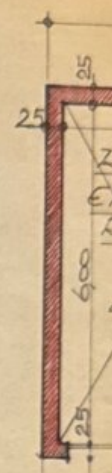




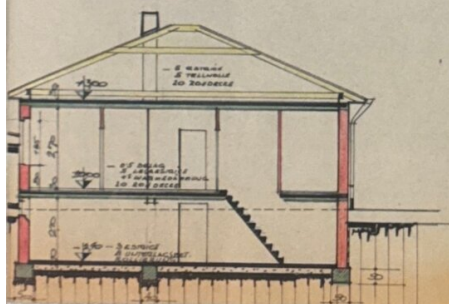
WERKSATZ



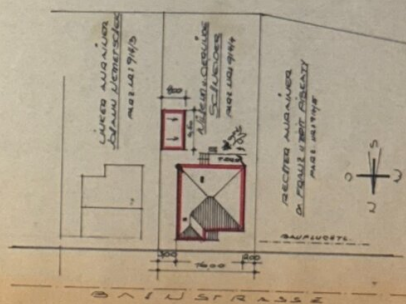




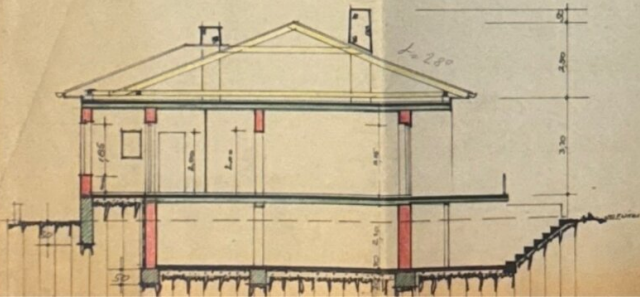
SCNITT C-D



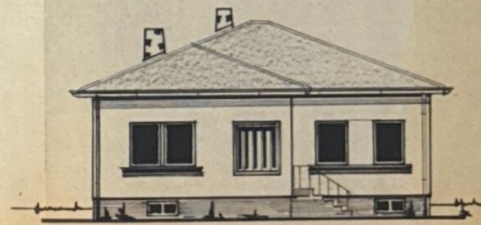
SITUATION 1:500



SCNITT A-B



STRASSENANSICHT



Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- Einfamilienhaus mit ca. 91,14 m² Wohnnutzfläche
- *Erdgeschoss: Eingangsbereich, Vorzimmer, Küche, großes Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, große Terrasse*
- Grundstücksfläche ca. 433m²
- *Absolute Ruhelage*
- *Beheizung mittels Gas*
- *Kellerfläche ca. 96,04 m²*
- *Massivbauweise*
- *Brunnen für Gartenbewässerung*
- *Renovierungsbedürftig*
- [Video](#) im Anhang

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Das Einfamilienhaus wurde laut Bauakt im Jahr **1974** errichtet und befindet sich auf einem ca. **433 m²** großen **Grundstück**.

Über den Stiegenaufgang gelangt man zum Hauseingang und weiter in den zentralen Vorraum, von dem aus sämtliche Räume erschlossen werden. Die ca. **91,17 m² Wohnfläche** verteilen sich auf eine Küche, ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kabinett, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf die ca. **19,2 m² große Terrasse**, die einen direkten Zugang in den Garten bietet. Der Garten überzeugt mit seiner angenehmen Größe und bietet ausreichend Platz zum Entspannen, für gemütliche Grillabende oder zur individuellen Gestaltung nach den eigenen Wünschen.

Über den Stiegenabgang erreicht man das ca. **96,04 m² große Kellergeschoss**, das mit mehreren Räumlichkeiten vielfältige Lager- und Nutzungsmöglichkeiten bietet. Zusätzlich verfügt der Keller über einen direkten Ausgang in den Garten, wodurch die Gartenpflege und -gestaltung besonders praktisch gestaltet wird.

Links neben dem Haus befindet sich eine Hauseinfahrt, die ausreichend Platz bietet, um Fahrzeuge bequem auf dem eigenen Grundstück abzustellen.

Die Liegenschaft befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung

Der Energieausweis wird derzeit erstellt und nachgereicht. Es ist von einer dem Alter und Zustand der Immobilie entsprechenden Energiekennzahl auszugehen.

Der Keller

Der großzügige Keller bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Neben einem

Heizraum stehen mehrere **Abstell- und Lagerräume** zur Verfügung.

Über den Keller gelangt man ebenfalls direkt in den Garten, wodurch die Gartenpflege und -gestaltung besonders praktisch und unkompliziert möglich sind.

Garten und Außenbereich

Der Garten überzeugt mit seiner **angenehmen Größe** und bietet ausreichend Platz zum Entspannen, für gemütliche Grillabende oder zur individuellen Gestaltung nach den eigenen Wünschen. Er ist bequem über den linken Bereich der Hauseinfahrt, direkt von der Terrasse oder auch über den Keller erreichbar.

Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgen über eine **Gastherme**, mittels **Heizkörper**.
- Das Wohnzimmer ist mit einem Festbrennstofen für Holz und Kohle ausgestattet.

Betriebskosten (geschätzt):

- **Strom & Gas ca. 145€** Monatlich
- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): ca. **€243,05 / Quartal**

? Bildungseinrichtungen

Kindergarten: In Rabensburg befindet sich ein Kindergarten, der in wenigen Minuten erreichbar ist.

Volksschule: Ebenfalls direkt im Ort befindet sich die Volksschule Rabensburg.

Mittelschule und weitere Schulen: Diese befinden sich in Hohenau an der March sowie in den umliegenden Gemeinden.

? Gesundheitsversorgung

Praktischer Arzt: Direkt in Rabensburg sorgt ein Allgemeinmediziner für die medizinische Grundversorgung.

Fachärzte und Apotheke: Diese befinden sich im nahegelegenen Hohenau an der March.

Landeskrankenhaus Mistelbach-Gänserndorf: Ist in ca. 35 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

In Rabensburg selbst befindet sich ein Nahversorger für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Minuten in **Hohenau an der March:**

EUROSPAR: Filiale in Hohenau an der March. **ca 5km**

BILLA: Filiale in Hohenau an der March - **ca 5km**

HOFER: Filiale in Hohenau an der March - **ca 5km**

Diese Geschäfte und viele weitere bieten eine umfassende Nahversorgung.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

Linie 561: Verbindet Rabensburg mit Hohenau an der March, Großkrut und Mistelbach sowie weiteren Haltestellen in der Umgebung.

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Rabensburg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige

Regionalzugverbindungen Richtung **Wien, Hohenau an der March** und **Bernhardsthal**.

? Auto-Anbindung

Die Stadt Mistelbach ist in rund **30 Minuten**, die Wiener Stadtgrenze in ca. **50 Minuten** erreichbar. Die Anbindung an die **B49 (Bernsteinstraße)** sorgt für eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit.

? Besonderheiten & Freizeit

Rabensburg verbindet ruhiges Wohnen mit einer einzigartigen Naturlandschaft. Die weitläufigen Rad- und Wanderwege entlang der March sowie die idyllische Umgebung bieten beste Voraussetzungen für Erholung und Freizeit im Grünen – ideal für alle, die die Natur direkt vor der Haustüre genießen möchten. Ein Freibad direkt im Ort sorgt im Sommer für Badespaß und Erholung.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <5.000m

Apotheke <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap