

Aus Alt mach Wow – Ihr nächstes Herzensprojekt wartet in Rabensburg!



Luftaufnahmen

Objektnummer: 6547/4404

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2274 Rabensburg
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	69.000,00 €
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.















Es handelt sich hier um eine unverbundene
Skizze!

23,18 m ²	11,03 m ²	5,55 m ²	10,17 m ²
Wohnbereich	Küche	Badezimmer	Kabine
		7,25 m ²	
		Eingangsbereich	

19,42 m²

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus** mit ca 57,18 m²
- **Rauaufteilung** : Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Kabinett
- **Grundstücksfläche: 572 m² (lt. Grundbuch)**
- **Zustand:** Sanierungsbedürftig
- **Absolute Ruhelage**
- [Video](#) im Anhang

Ausführliche Objektbeschreibung

Für die Liegenschaft liegen im Bauakt leider keine Unterlagen vor.

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage in **Rabensburg** und eignet sich ideal für alle, die naturnah wohnen und sich ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Über das Eingangstor gelangt man auf das Grundstück. Der Hauseingang führt direkt in den Vorraum. Rechter Hand befindet sich ein Kabinett, geradeaus das Badezimmer und linker Hand die Küche. Von der Küche aus gelangt man direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich.

Das Haus befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und bietet viel Potenzial für Handwerker und alle, die ihre Wohnträume verwirklichen möchten.

Der Garten bietet ausreichend Platz, um sich einen eigenen Rückzugsort im Grünen zu schaffen. Ergänzt wird das Angebot durch ein Nebengebäude mit **ca. 19,42 m²** sowie eine kleine Gartenhütte, die zusätzlichen Stauraum bieten.

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.

Technik, Heizung & Betriebskosten

- **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgen über eine **Gastherme**, mittels **Heizkörper** - die **Gasheizung wurde entfernt !!**

Betriebskosten (geschätzt):

- **Strom & Gas ca. 100€** Monatlich
- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): **ca. 204,08 / 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 <5.500m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap