Liebevoll renoviertes Zuhause zum Wohlfühlen



Objektnummer: 1677/720

Eine Immobilie von RE/MAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7444 Mannersdorf an der Rabnitz
Baujahr:	1980
Nutzfläche:	471,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	249.500,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Heizkosten:	250,00 €
Sonstige Kosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

8.982,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicole Fraberger

REMAX Wildcard C & W Immobilienmakler GmbH
Bahngasse 4
7350 Oberpullendorf


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


MK500
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

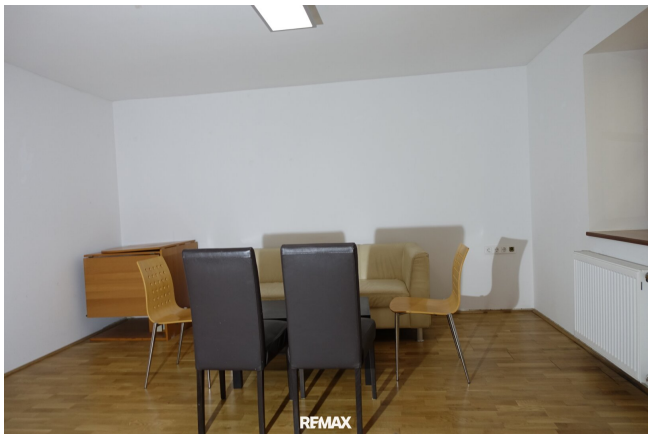

RE/MAX


HOMEDELUXE
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

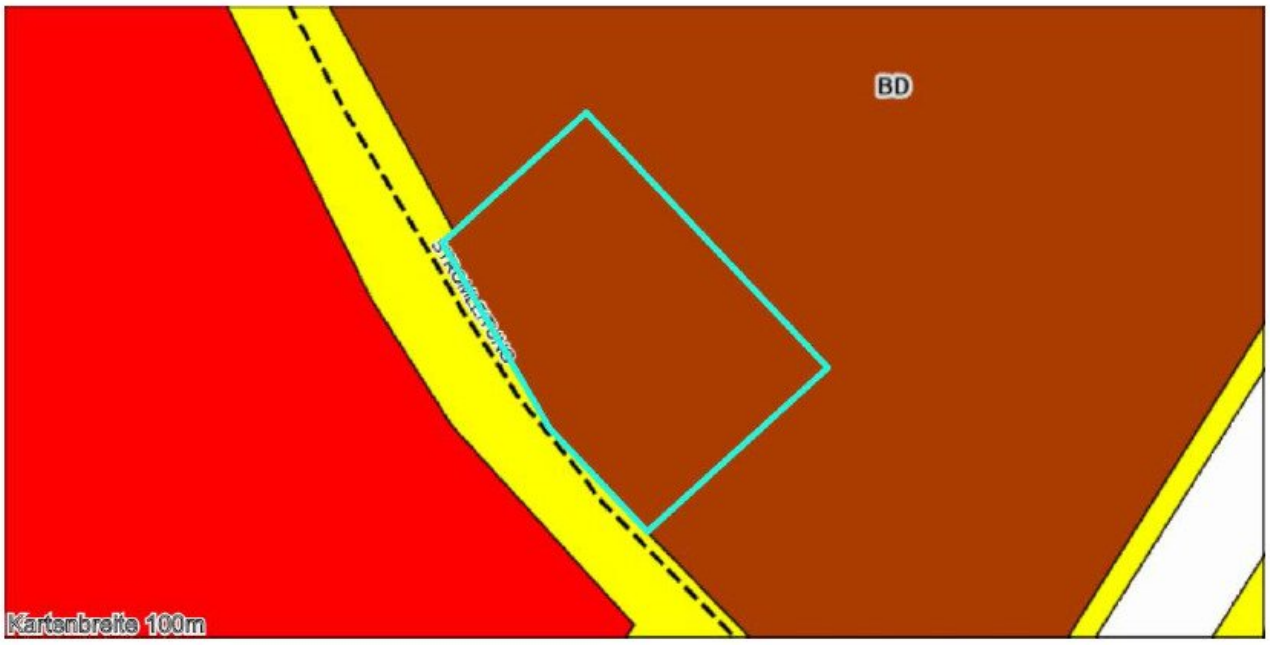

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Flächenwidmungsplan



Der Ausschnitt zeigt einen Teil des aktuellen Flächenwidmungsplans der Gemeinde. Dieser besteht aus einer Verordnung sowie der digitalen grafischen Darstellung. Durch den Flächenwidmungsplan wird das gesamte Gemeindegebiet räumlich gegliedert und es werden die verschiedenen Widmungsarten, insbesondere Bauland, Grünflächen und Verkehrsflächen, festgelegt. Eine wesentliche Rechtswirkung des Flächenwidmungsplans besteht darin, dass Baubewilligungen sowie andere landesgesetzliche Bewilligungen grundsätzlich nur erteilt werden dürfen, wenn das jeweilige Vorhaben der festgelegten Widmung nicht widerspricht. Der Flächenwidmungsplan ist von der Digitalen Katastralmappe (DKM) zu unterscheiden. Während diese den Grundstücken Nutzungsarten entsprechend der tatsächlichen Nutzung der Flächen zuordnet, legt der Flächenwidmungsplan die raumplanungsrechtlich zulässige Nutzung der Flächen fest.

Widmungsflächen am Grundstück

Widmung	Kurzzeichen	Fläche m²
Bauland - Dorfgebiet		486,00

RE/MAX

Grundstücksbericht

Informationen aus amtlichen Geodatenbeständen

Lagekarte Grundstück



Informationen zum Grundstück

GST-Nummer	KG-Nummer	KG-Name	Einlagezahl	Fläche-Grundbuch	Datenstand
240	33034	Mannersdorf an der Rabnitz	104	486	01.04.2026

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage von **Mannersdorf an der Rabnitz** erwartet Sie ein liebevoll und hochwertig renoviertes Landhaus, das den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort verbindet. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Geborgenheit des Landlebens sowie ein Zuhause, das mit viel Liebe zum Detail modernisiert wurde und sofort zum Einziehen einlädt.

Durch die umfassenden Sanierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie heute in einem zeitgemäßen und äußerst gepflegten Zustand.

Besonders hervorzuheben sind die **3-fach verglasten Fenster mit Rollläden**, teilweise elektrisch bedienbar, sowie die moderne Heizlösung aus **Holzvergaserkessel und Gastherme**, die komfortables und flexibles Heizen ermöglicht. Die Gastherme lässt sich zudem bequem **per App fernsteuern** und bietet maximale Flexibilität sowie eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte Wärmeversorgung.

Ein besonderes Highlight ist die **grüne, pflegeleichte Garten- und Innenhofgestaltung**: viel Natur und Privatsphäre, ohne dass regelmäßiges Rasenmähen notwendig ist. Eine kleine grüne Oase, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine angenehme Atmosphäre und die **offene Verbindung von Küche, Wohnen und Essen**. Dadurch entsteht ein großzügiger Lebensmittelpunkt für die ganze Familie – ideal für gemütliche Abende ebenso wie für gesellige Runden mit Freunden.

Das Badezimmer wurde modern gestaltet und bietet mit einer **besonders großzügigen Dusche** einen komfortablen Rückzugsort für den täglichen Start in den Tag.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch reichlich zusätzliche Nutz- und Stauraumflächen.

Ein besonderes Plus ist die vorhandene **Infrarotkabine**, die Wellness und Erholung direkt zu Hause ermöglicht.

Darüber hinaus steht ein **Kühlraum** zur Verfügung – ein äußerst interessantes Extra beispielsweise für **Jäger, Fleischer oder Selbstversorger**, aber natürlich auch für alle, die zusätzlichen gekühlten Lagerraum zu schätzen wissen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **kleinen Erdkeller**, der sich hervorragend zur

Lagerung von Gemüse, Obst, Wein oder anderen Vorräten eignet.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist das **sanierte Nebengebäude**, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ob **Hobbyraum, Werkstatt, Atelier, Büro, Homeoffice oder zusätzlicher Freizeitbereich** – hier lässt sich individueller Raum für die persönlichen Bedürfnisse schaffen.

Gerade für Menschen, die **Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten**, bietet diese Immobilie außergewöhnliche Möglichkeiten.

Auch beim Thema Parken überzeugt das Anwesen.

Die großzügige **Garage mit elektrischem Tor** entstand aus einem ehemaligen Schuppen und bietet dadurch eine beeindruckende Raumtiefe und Stellfläche für **mindestens drei PKW**.

Damit eignet sich die Immobilie auch hervorragend für Familien mit mehreren Fahrzeugen, Oldtimerliebhaber, Handwerker oder Personen, die zusätzlichen Platz für Fahrzeuge, Motorräder oder Hobbyequipment benötigen.

Die Highlights auf einen Blick

- hochwertig saniertes Wohnhaus
- **3-fach verglaste Fenster**
- Rollläden, teilweise elektrisch
- moderne Heizungsanlage **Holz & Gas**
- Gastherme **bequem per App steuerbar**
- offene Küche mit fließendem Übergang in Wohn- und Essbereich
- modernes Badezimmer mit **großzügiger Dusche**

- **Vollkeller**
- Infrarotkabine
- eigener Kühlraum
- zusätzlicher kleiner Erdkeller
- saniertes, vielseitig nutzbares Nebengebäude
- ideal für Hobby, Werkstatt, Büro oder Homeoffice
- großzügige Garage mit **elektrischem Tor**
- Platz für **mindestens 3 PKW**
- pflegeleichte, grüne Garten-/Hofanlage
- **kein aufwendiges Rasenmähen erforderlich**
- viel Stauraum und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten

Diese Immobilie ist weit mehr als ein klassisches Einfamilienhaus. Sie bietet **Wohnkomfort, moderne Ausstattung, außergewöhnlich viel Stauraum und zahlreiche Möglichkeiten für Hobby und Beruf** – und das alles eingebettet in eine liebevoll gestaltete, grüne Umgebung.

Ein Haus für Menschen, die **Platz, Qualität und Individualität** schätzen und sich ein Zuhause wünschen, das ihnen auch langfristig viele Möglichkeiten eröffnet.

Einziehen, wohlfühlen und die vielen besonderen Extras genießen – hier wurde an vieles gedacht.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung, auch nicht für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes/der Wohnung. Alle Informationen beruhen auf Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Die hier veröffentlichten Daten gelten als Richtlinie, um die Entscheidungsfindung der Interessenten zu unterstützen.

Detailinformationen werden bei der Besichtigung besprochen, geklärt oder nachgereicht.

Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen wird. Da der Preis vom Kaufinteressenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann dieser auf, darunter oder auch deutlich über diesem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch allfällige Gegenzeichnung Ihres gestellten Anbotes!

*** Ich bitte um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Wir arbeiten nur mit Besichtigungsbestätigung und zweifelsfreier Legitimation. ***

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Krankenhaus <9.000m

Apotheke <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.500m
Polizei <9.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap