

**Platz fürs Leben und für eigene Ideen – Haus mit 1.612 m²
Grundstück in Rabensburg**



Front

Objektnummer: 6547/4454

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2274 Rabensburg
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,00 m²
Nutzfläche:	196,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	313,46 €
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















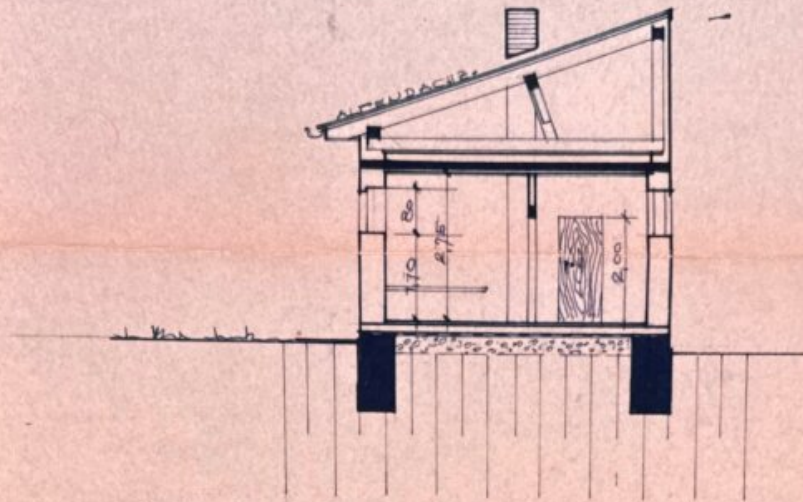




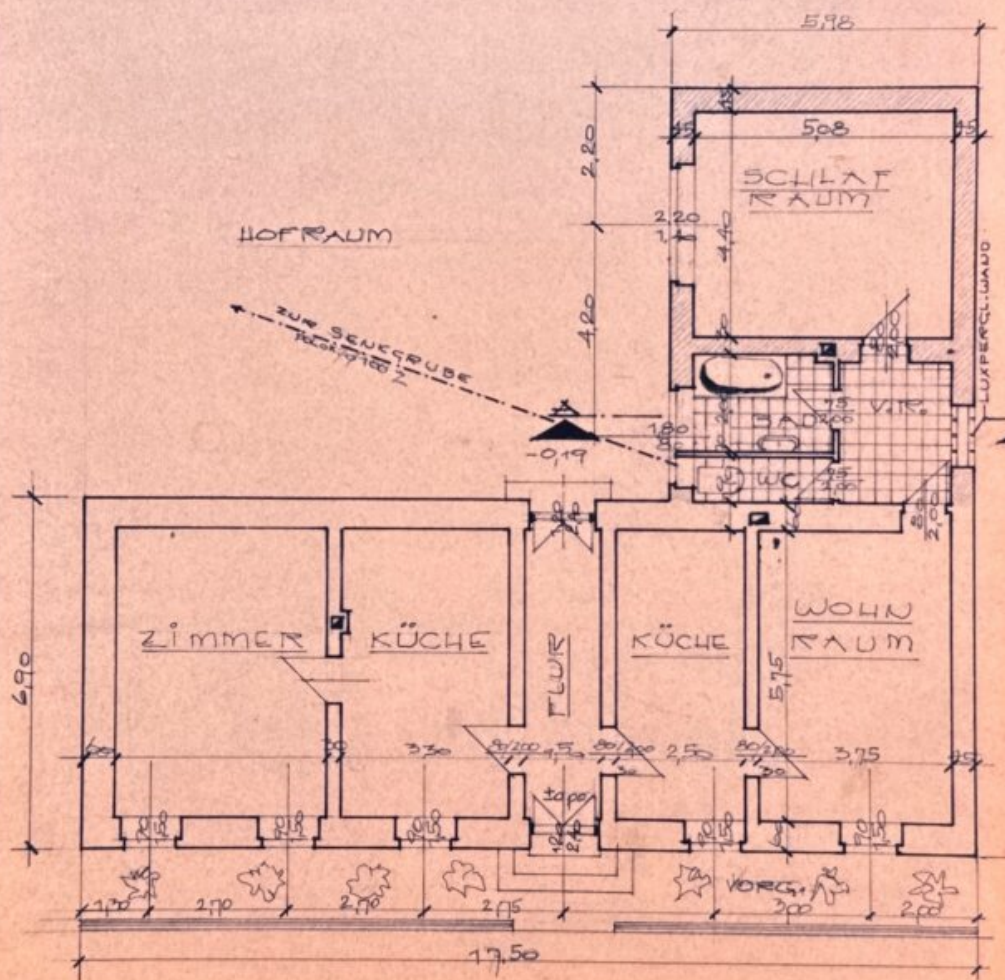


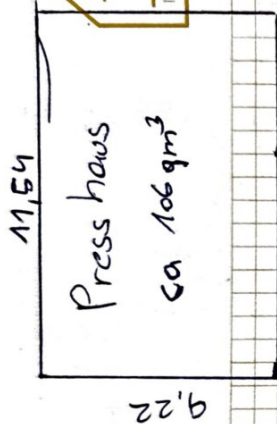


SCHNITT A-B

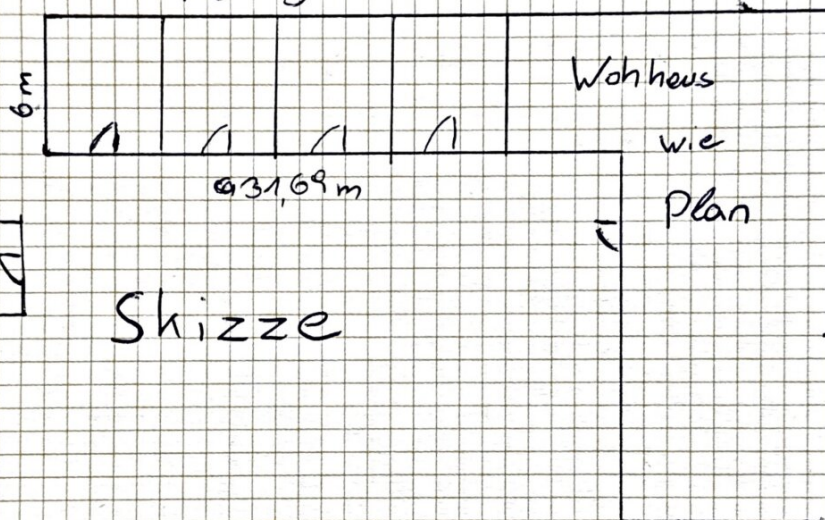


ERDGESCHOSSGRUNDR.





Nebengebäude ca 190 qm³



Skizze

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- Wohnhaus mit ca. 118 m² Wohnnutzfläche
- Grundstücksfläche 1.612 m² (lt. Grundbuch)
- Raumaufteilung: Küche, drei Zimmer, Badezimmer und Abstellraum
- Terrasse
- Mehrere Nebengebäude
- Grundstück von zwei Seiten zugänglich
- Beheizung mittels Festbrennstoffofen für Holz oder Kohle

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich in **Rabensburg** auf einem laut Grundbuch **1.612 m²** großen Grundstück.

Die ca. **118 m² Wohnnutzfläche** verteilen sich auf eine Küche, 3 Zimmer, ein Vorraum, ein Badezimmer und einen Abstellraum. Eine Terrasse und mehrere Nebengebäude ergänzen das Platzangebot.

Das Haus ist **sanierungsbedürftig** und bietet Ihnen die Möglichkeit, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Laut Bauakt wurde das Haus **1979 umgebaut**. Zum ursprünglichen Baujahr liegen leider **keine Unterlagen** vor. Im Jahr 2020 wurde der Pufferspeicher erneuert und der Heizkreislauf durchgespült. 2024 wurden die Fenster getauscht.

Das **1.612 m² große** Grundstück ist von zwei Seiten zugänglich und bietet viel Platz im Freien. Mehrere Nebengebäude ergänzen das Platzangebot des Wohnhauses.

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

Die Nebengebäude

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Nebengebäude. Diese bieten ergänzende Flächen zum Wohnhaus, beispielsweise zum Abstellen von Gartengeräten und Werkzeug.

Garten und Außenbereich

Das großzügige Grundstück bietet Platz zum Garteln, für gemütliche Stunden im Freien oder zur Gestaltung nach den eigenen Wünschen.

Die vorhandene Terrasse bietet sich als Sitzplatz für gemeinsame Mahlzeiten oder einen ruhigen Tagesausklang an.

Praktisch ist die Zugänglichkeit des Grundstücks von zwei Seiten.

Technik, Heizung & Betriebskosten

Die Beheizung erfolgt mittels eines Festbrennstoffofens für Holz oder Kohle.

- **Strom ca. 35€ Monatlich**
- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): **ca. 313,46 Euro/ im Jahr**

Flächenwidmung & Bebauung

Die Liegenschaft ist als **Bauland Agrar** gewidmet.

Für das Grundstück besteht kein gesonderter Bebauungsplan. Eine mögliche weitere Bebauung richtet sich daher nach den jeweils geltenden Bestimmungen der **Niederösterreichischen Bauordnung** und ist im konkreten Fall mit der zuständigen Baubehörde abzuklären.

? Bildungseinrichtungen

Kindergarten: Der NÖ Landeskindergarten befindet sich direkt in Rabensburg.

Volksschule: Die Volksschule Rabensburg befindet sich ebenfalls im Ort.

? Gesundheitsversorgung

Allgemeinmediziner mit Hausapotheke: direkt in Rabensburg.

Apotheke Zum schwarzen Adler: im benachbarten Hohenau an der March. **ca 5km**

?? Nahversorgung

- Kaufhaus Gabi: **Rabensburg**
- EUROSPAR: **Hohenau an der March, ca 5km**
- HOFER: **Hohenau an der March, ca 5km**

? Öffentlicher Verkehr

Rabensburg verfügt über eine eigene Bahnstation an der Nordbahn. Über Hohenau und Gänserndorf besteht eine Bahnanbindung in Richtung Wien. Die aktuellen Verbindungen und Fahrzeiten sind dem ÖBB-Fahrplan zu entnehmen.

? Auto-Anbindung

Rabensburg ist über die B49 mit den umliegenden Gemeinden verbunden. Im benachbarten Hohenau an der March befindet sich außerdem ein Grenzübergang in die Slowakei.

? Besonderheiten & Freizeit

Die Auwälder und Wiesen rund um Rabensburg laden zu Spaziergängen und Radtouren ein. Im Sommer ergänzt das örtliche Wellness- und Erlebnisbad das Freizeitangebot. Die Lage im Dreiländereck bietet zudem Möglichkeiten für Ausflüge nach Tschechien und in die Slowakei.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Unser Finanzierungspartner prüft anhand Ihrer Unterlagen, welche Finanzierungsmöglichkeiten für Sie infrage kommen. Durch den Vergleich verschiedener

Bankangebote unterstützt er Sie dabei, einen passenden Wohnkredit zu finden.

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