Supergepflegtes Familiendomizil in Ruhelage | Leben im Grünen und doch vernetzt mit der Stadt: Ihr neues Zuhause in Reisenberg



Objektnummer: 17161

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Reisenberg
Baujahr:	2010
Wohnfläche:	129,98 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	579.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


KI-bearbeitet

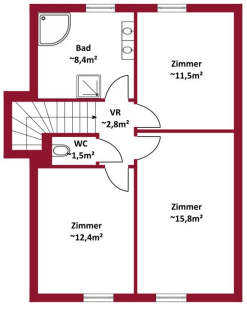

KI-bearbeitet

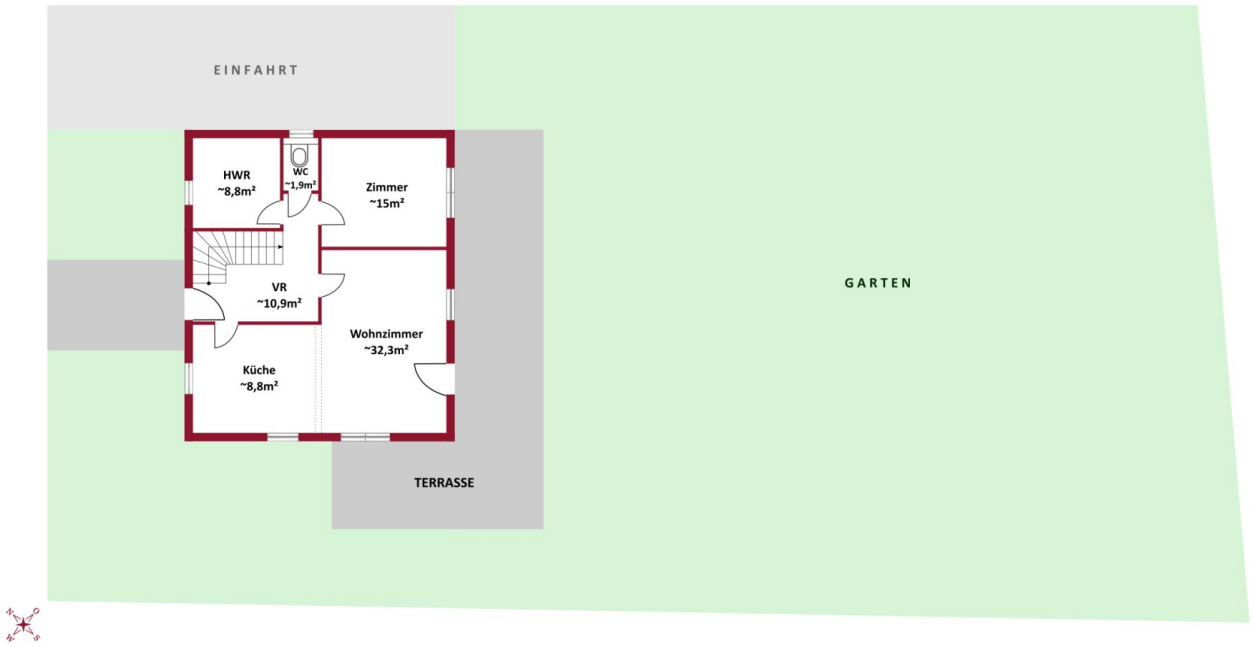


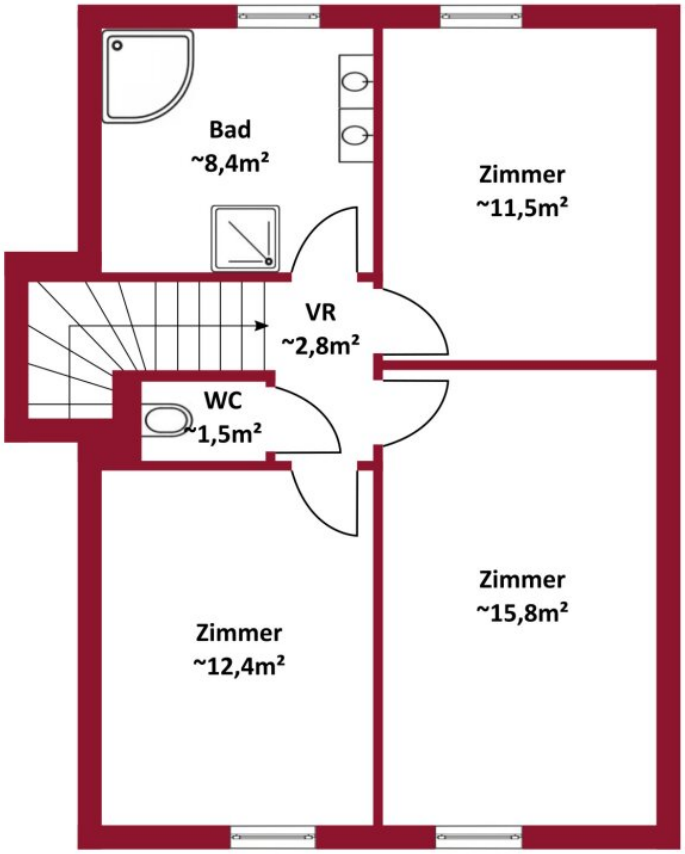



KI-bearbeitet


EINFAHRT
HWR
~8,8m²
~1,4m²
Zimmer
~15m²
VR
~10,9m²
Wohnzimmer
~32,3m²
Küche
~9,6m²
TERRASSE
GARTEN


Bad
~8,4m²
Zimmer
~11,5m²
VR
~2,8m²
WC
~1,5m²
Zimmer
~12,4m²
Zimmer
~15,8m²


EINFAHRT
HWR
~8,8m²
WC
~1,9m²
Zimmer
~15m²
VR
~10,9m²
Wohnzimmer
~32,3m²
Küche
~8,8m²
TERRASSE
GARTEN


Bad
~8,4m²
Zimmer
~11,5m²
VR
~2,8m²
WC
~1,5m²
Zimmer
~15,8m²
Zimmer
~12,4m²

Objektbeschreibung

Der perfekte Rückzugsort für Sie und Ihre Familie, ohne auf die Nähe zur Großstadt verzichten zu müssen! In der **idyllischen Marktgemeinde Reisenberg** (Bezirk Baden) wartet dieses charmante Einfamilienhaus auf neue Eigentümer!

Mit einer **Wohnfläche von ca. 130m², 5 Zimmern** und einem **großzügigen Garten** bietet diese Immobilie alles, was das Herz begehrt: viel Platz zum Entfalten, **Ruhe und Lebensqualität pur.**

Das Objekt im Überblick:Grundstücksgröße 793m²

- Wohnfläche: ca. 130m² auf 2 Ebenen
- Großzüger Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche
- Zusätzlicher Festbrennstoff- Kochherd (Notkochstelle; Heizen in der Übergangszeit und für romantische Abende)
- Zusätzliches Zimmer im EG
- Gästetoilette mit Handwaschbecken im EG
- 3 Zimmer im Dachgeschoß
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster
- Garten: schöner ebener Garten mit großer Terrasse, Gartenhaus und Pergola (alles bewilligt!)
- Zustand: sehr guter und gepflegter Zustand
- Hauszentralheizung Gasbrennwerttherme mit Schlichtspeicher für Warmwasser

Lebensqualität vor der Haustür

Reisenberg bietet eine hervorragende Infrastruktur für Familien. Kindergarten, Volksschule, Nahversorger und gemütliche Heurige sind im Ort vorhanden. Die umliegende Natur lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren oder zum Entspannen ein.

Perfekt vernetzt: Infrastruktur & Mobilität

Reisenberg vereint die Ruhe des ländlichen Raums mit einer erstklassigen Verkehrsanbindung. Egal ob Sie hinein **nach Wien** pendeln, z**um Flughafen** müssen oder die **nahen Bezirksstädte Baden** und **Eisenstadt** ansteuern – Sie sind maximal flexibel.

? Beste Anbindung mit dem Auto

Dank der hervorragenden Straßenanbindungen sind Sie in Kürze auf den Hauptverkehrsadern S1, A1, A3 Südostautobahn und A4 Ostautobahn:

- **Wien (Stadtgrenze / Hauptbahnhof):** In nur **ca. 30 bis 35 Minuten** erreichen Sie die Bundeshauptstadt (ca. 32 km).

- **Flughafen Wien-Schwechat:** Perfekt für Vielflieger – in ca. **25 Minuten** direkt am Terminal.

- **Baden bei Wien & Eisenstadt:** Beide Städte liegen nur rund **25 Minuten** Autofahrt entfernt und bieten umfassende Shopping- und Kulturangebote.

? Entspannt pendeln mit den Öffis:

Auch ohne Auto sind Sie hervorragend an die Region und Wien angebunden:

- **Der schnelle Weg nach Wien (Kombination Bus + Bahn):** Mit der **Buslinie 248** fahren Sie direkt vom Reisenberg Hauptplatz zum nahegelegenen Bahnhof *Gramatneusiedl*. Von dort bringt Sie der Regionalexpress (Rex) der ÖBB in **nur 15 Minuten** direkt zum **Wiener Hauptbahnhof**. Die Gesamtfahrzeit liegt bei **ca. 28**

Minuten!

- **Direktbus nach Wien-Oberlaa (U1):** Die **Buslinie 227** verbindet Reisenberg auf direktem Weg mit der U-Bahn-Station *Wien Oberlaa*. Von dort aus sind Sie per U1 in wenigen Minuten mitten im Wiener Stadtzentrum (Stephansplatz).

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin: Alexander Ringsmuth +43 676 842 055 100 bzw. ar@ringsmuth.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <4.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <4.500m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap