

****RESERVIERT** Einzigartiges Juwel nahe Wien:
Idyllisches Einfamilienhaus mit atemberaubendem
Panoramablick!**



Objektnummer: 7419/138

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2403 Regelsbrunn
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 209,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,41
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Eleganz, Komfort und Natur in perfekter Harmonie zusammenfinden. Dieses **gepflegte Einfamilienhaus** in **Regelsbrunn** ist nicht nur ein Wohnraum, sondern ein Lebensgefühl, das Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird. Inmitten der idyllischen Ortschaft Regelsbrunn erwartet Sie dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, umgeben von weitläufigen Grünflächen und einer malerischen Landschaft. Hier genießen Sie die Ruhe des Landlebens, ohne auf die Annehmlichkeiten einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Nähe zu charmanten Orten wie Hainburg an der Donau, Petronell-Carnuntum und Bad Deutsch-Altenburg bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Erlebnisse.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Ein einladender Außenbereich

Schon der **gepflegte Vorgarten** mit seinem praktischen Wasserhahn verleiht diesem Anwesen eine einladende Atmosphäre. Sie erreichen das Haus entweder über den Weg zur Eingangstür oder direkt durch die Garage, die einen komfortablen Zugang ins Haus bietet. Die **großzügige Terrasse** und der **weitläufige Garten** sind perfekt für entspannte Stunden im Freien und bieten viel Platz für gesellige Zusammenkünfte.

Ein Wohnraum im Erdgeschoss

Das Herzstück des Hauses ist zweifellos das Erdgeschoss. Die **große und helle Küche** und einer gemütlichen Sitzecke lädt zu kulinarischen Genüssen und geselligen Abenden ein. Das **lichtdurchflutete Wohnzimmer** beeindruckt mit einem **atemberaubenden Weitblick ins Grüne** – ein Anblick wie aus dem Bilderbuch. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den idyllischen Garten.

Ein langer Flur verbindet alle Räume des Erdgeschosses: ein separates WC, ein praktischer Abstellraum, 3 geräumige Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne bieten höchsten Wohnkomfort für die ganze Familie.

Das Highlight: Das Stiegenhaus

Das elegante Stiegenhaus mit seiner beeindruckenden Glasfront verbindet den Keller, das Erdgeschoss und den Dachboden auf stilvolle Weise. Es ist ein Highlight, das für ein helles und freundliches Ambiente sorgt.

Ausbaupotenzial im Dachboden

Der Dachboden bietet eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten. Lassen Sie Ihrer Kreativität

freien Lauf und schaffen Sie hier zusätzlichen Wohnraum, ein Atelier oder ein Spielzimmer für die Kinder – ganz nach Ihren individuellen Wünschen.

Vielseitiger Keller

Der Keller des Hauses bietet ausreichend Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Hobbyraum, Werkstatt oder Fitnessraum – hier haben Sie die Freiheit, Ihre Ideen zu verwirklichen. Ein separater Heizungsraum sorgt für die nötige Funktionalität.

Besondere Merkmale

- **Große Glasfront im Stiegenhaus:** Ein architektonisches Meisterwerk, das für ein helles und freundliches Ambiente sorgt.
- **Terrasse und Garten:** Ein Paradies für Naturliebhaber und Familien, die das Leben im Freien genießen möchten.
- **Flexible Raumaufteilung:** Das Erdgeschoss und der ausbaufähige Dachboden bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Besondere Sicherheitsmerkmale:

- **zusätzliche Eisengittertüre vor der Terrassentüre:** Diese bietet zusätzlichen Schutz und Sicherheit.

Hinweis:

Auf dem Grundstück besteht ein **Fahrtrecht** zugunsten des angrenzenden Nachbargrundstücks. Dies bedeutet, dass ein **218 m² großer Bereich** als Zufahrt für Fahrzeuge genutzt werden darf. (siehe Vermessungsurkunde). Gemäß der vorliegenden Vermessungsurkunde beträgt die Gesamtfläche 1.275 m², wovon 725 m² als Bauland und 550 m² als Grünland ausgewiesen sind.

Dieses Einfamilienhaus in Regelsbrunn vereint Komfort, Stil und Funktionalität auf einzigartige Weise. Es ist der perfekte Ort für Familien, die das ruhige und naturnahe Leben schätzen und dennoch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten genießen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem traumhaften Zuhause verzaubern. Hier beginnt Ihr neues Leben!

Detailunterlagen und persönliche Einsicht:

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.000m
Apotheke <6.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <5.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <6.500m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m

Polizei <500m

Post <7.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap