MODERNES EINFAMILIENHAUS in Rabensburg! 4 Zimmer, Garten, Terrasse und Garagen!

Objektnummer: 1757/289

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2274 Rabensburg
Baujahr:	1950
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,00 m²
Nutzfläche:	115,00 m²
Gesamtfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.100,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 81,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
USt.:	15,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Axel Pagacz

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.

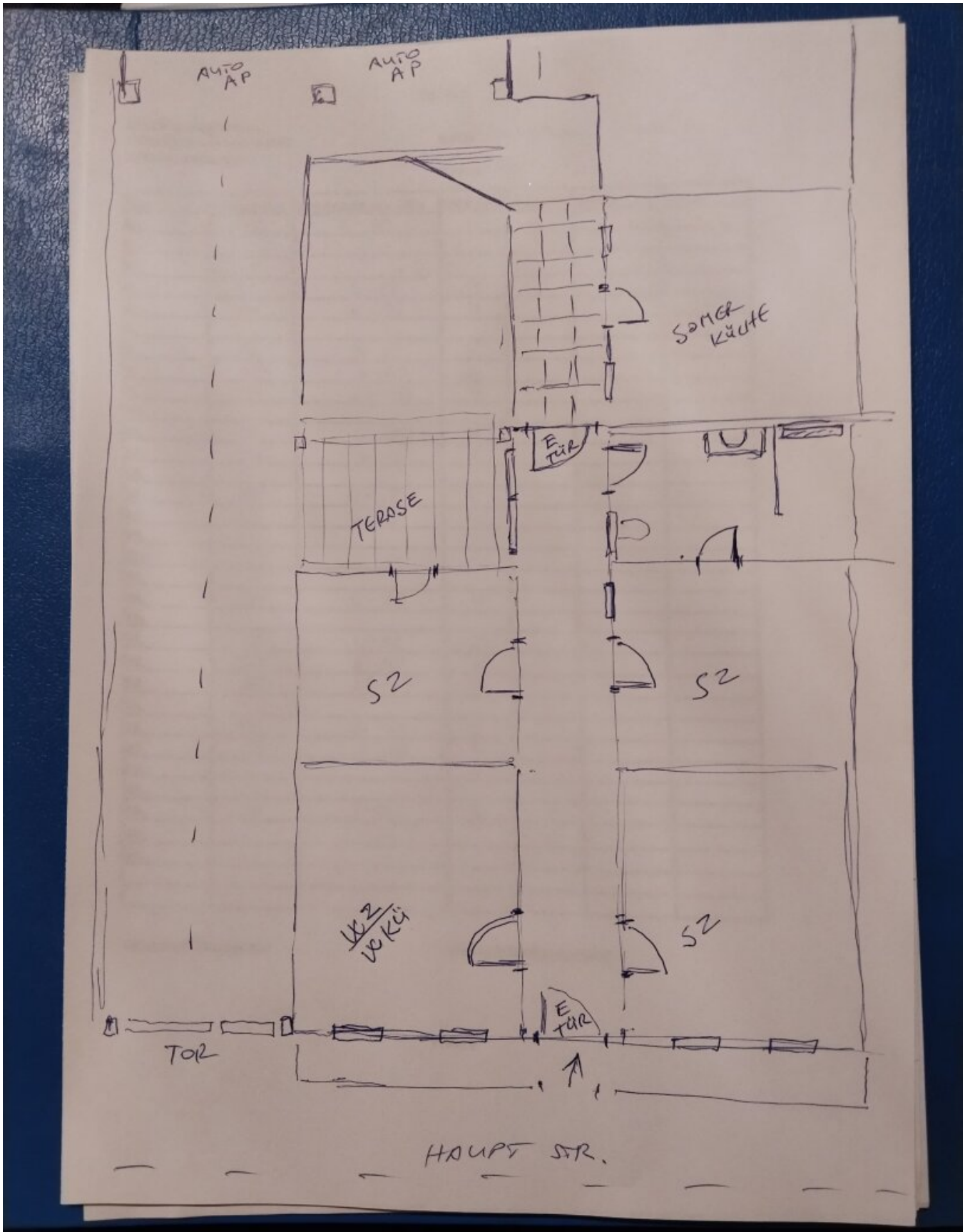
Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien Sablatnig.

Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.**Sablatnig.**

Objektbeschreibung

In der idyllischen Gemeinde **Rabensburg** erwartet Sie dieses vollständig **neu sanierte Einfamilienhaus**, das modernen Wohnkomfort mit ländlicher Ruhe und hoher Lebensqualität verbindet.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre **hochwertige Ausstattung**, sondern auch durch die **ruhige Lage** inmitten von Natur – perfekt für Familien, die Komfort und Geborgenheit schätzen.

Highlights auf einen Blick

- **Neu saniert 2024** – inklusive Gas, Wasser, Abfluss, Elektroinstallationen
- **Effiziente Fußbodenheizung** für behagliche Wärme
- **Isolierte Außenwände & Zwischendecken** mit Dämmung und Kondensfolie
- **Moderne Fenster & Türen**
- **Heller Wohnbereich** mit freundlicher Atmosphäre
- **Badezimmer mit Fenster** für viel Tageslicht und Frischluft
- **Westbalkon / Terrasse** – Sonnenuntergänge genießen
- **Großer Garten & Innenhof** mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- **Zwei Garagen + zwei Stellplätze**
- **Zusatzgebäude** im Innenhof, ideal für Sommerküche (ca. 24 m²)
- Möglichkeit zur Errichtung eines **Pools im Innenhof**

Raumaufteilung

- **Wohnfläche:** ca. 105 m²

- **4 Zimmer** – ideal für Familien
- **Offener Wohn- und Essbereich** mit modernem Ambiente
- **Sanitärbereich** mit Fenster und moderner Ausstattung

Der **Innenhof** bietet absolute Privatsphäre und einen separaten Zugang zum Haus. Zusätzlich befindet sich dort ein **großzügiges Nebengebäude**, das vielfältig nutzbar ist – als Lager, Werkstatt oder Sommerküche. **Zuzüglich Ablöse:** € 10.000,–

Lage & Infrastruktur

Die Lage des Hauses ist besonders **familienfreundlich**:

- **Kindergarten und Schule** fußläufig erreichbar
- **Nahversorgung**: Supermarkt & Bäckerei in der Nähe
- **Öffentliche Anbindung**: Bus und Bahnhof sorgen für schnelle Verbindungen in umliegende Städte
- **Ruhige Umgebung** – ideal zum Wohnen und Entspannen

Fazit

Dieses Einfamilienhaus vereint **moderne Wohnqualität, absolute Privatsphäre und ländlichen Charme**. Die vollständige Sanierung macht das Objekt sofort bezugsfertig und bietet Ihnen gleichzeitig viele Gestaltungsmöglichkeiten im Innenhof und Garten. Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter +43 (0)678 129 30 10 gerne zur Verfügung.

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