

Rustikales Wochenend-Häuschen mit Grünblick



Objektnummer: 7882/12445

Eine Immobilie von BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2403 Regelsbrunn
Wohnfläche:	65,00 m ²
Kaufpreis:	110.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte KIRCHMAYER

BIT Immobilien Handelsg.m.b.H.
Hauptplatz 10-11
2460 Bruck/Leitha

T +43 2162 64764
H + 43 676 435 45 97

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Rustikales Ferienhäuschen in Hanglage mit unverbaubarem Blick ins Grüne

Willkommen in Ihrem neuen Wochenenddomizil – einem ruhigen Rückzugsort, der Ihnen auf ca. **65m² Wohnfläche auf zwei Etagen** Erholung pur bietet. Das rustikale Häuschen in Ruhelage am Ende einer nur **einseitig bebauten Sackgasse** ist der perfekte Ort, um dem Alltag zu entfliehen und neue Energie zu tanken. Ob als gemütliches Wochenenddomizil für die ganze Familie oder als Rückzugsort im Home Office – die Lage mit Grünblick bietet eine angenehme Atmosphäre, in der Sie sich sofort entspannt fühlen werden. In nur wenigen Minuten Fußweg sind Sie mitten im Nationalpark Donau-Auen und können eine der **einzigartigsten Aulandschaften Mitteleuropas** genießen - eine Naturkulisse, in der Seeadler, Eisvogel, Biber und Reiher zuhause sind.

Raumaufteilung:

Das Ferienhaus erstreckt sich über zwei Ebenen, die von außen separat begehbar sind. Ein Umbau oder vergrößerung des Haus ist laut Gemeinde nicht gestattet.

Im **Obergeschoß** (Holzbau) befinden sich ein Wohnbereich mit Kochnische samt Gasherd, zwei Schlafkojen mit insgesamt drei Betten sowie ein WC. Von hier aus gelangt man auch auf die Terrasse.

Das **Untergeschoß** (Massivbau) bietet ein rustikales Kellerstübchen mit Bar und Ecksitzgruppe, ein großes Schlafzimmer, ein Bad mit Dusche und WC, einen kleinen Lagerraum sowie Platz für Waschmaschine, Trockner und Gefrierschrank. Durch die Einbettung in den Hang ist das Untergeschoß rund ums Jahr gut temperiert.

Ausstattung:

- Ölofen sowie Elektroradiator im Obergeschoß
- Elektroradiator im Untergeschoß, Anschluss eines Ofens möglich
- Wasseranschluss und Elektrik vorhanden und geprüft
- Hausabwässer werden über eine Senkgrube entsorgt; ein öffentliches Kanalsystem ist in der Straße nicht vorhanden

- SAT-Anschluss
- 18m² Terrasse
- Anbringung einer PV-Anlage ist möglich

Grundstück:

Die Siedlung Fischerzeile befindet sich auf einer Pachtfläche der Gemeinde Scharndorf. Die Pachtverträge der einzelnen Parzellen werden seit Jahrzehnten von der Gemeinde Scharndorf immer wieder verlängert. Der Pachtzins beläuft sich derzeit auf ca € 90,- monatlich. Verkauft wird lediglich das Haus auf dieser Parzelle, nicht die Parzelle selbst.

Lage:

Die Lage in Regelsbrunn überzeugt durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Das Ferienhaus befindet sich am Regelsbrunner Arm der Donau in unmittelbarer Nähe des Nationalparks Donau-Auen. Nur wenige Meter trennen Sie von einer der größten, weitgehend intakten Aulandschaften Mitteleuropas, oft als "Urwald vor den Toren Wiens" bezeichnet. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Der nahegelegene Bahnhof und die Busverbindungen sowie die kurze Fahrtzeit zur Autobahn ermöglichen Ihnen eine unkomplizierte Anreise sowie schnelle Verbindungen. In nur rund 10 Minuten Autofahrt können Sie die römischen Ausgrabungen in Carnuntum mit vielen Kulturangeboten besuchen. Die Hauptstädte Bratislava und Wien sind in 30 bis 40 Minuten erreichbar.

Ob Wanderungen in der Natur, kulturelle Ausflüge oder entspannte Stunden am Haus – dieses Ferienhaus ist der ideale Ausgangspunkt für all Ihre Vorhaben.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihr neues Ferienhaus wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <6.000m

Apotheke <6.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <5.000m

Kindergarten <4.000m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <7.000m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <4.000m

Polizei <500m

Geldautomat <4.000m

Post <7.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap