

## Rohbau mit großem Potential - 980m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



**Objektnummer: 3463**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2276 Bernhardsthal
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	228,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

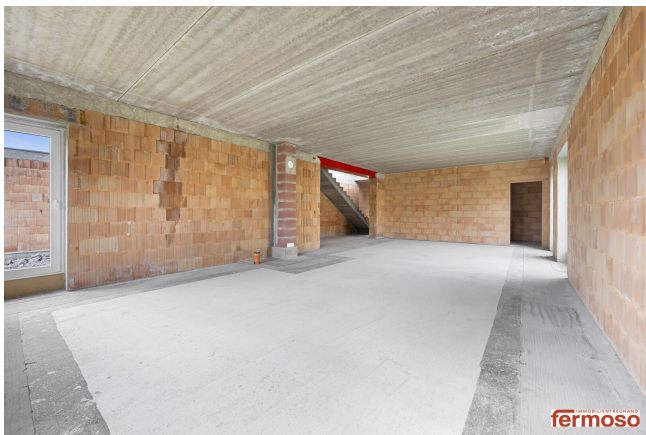


**Thomas Froschauer**

Fermoso Immobilientreuhand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 676 3625 144











GRÖSSEN SIND NUR RICHTLINIEN, KÖNNEN VOM TATSÄCHLICHEN ABWEICHEN. **fermoso** IMMOBILIENREUHAND



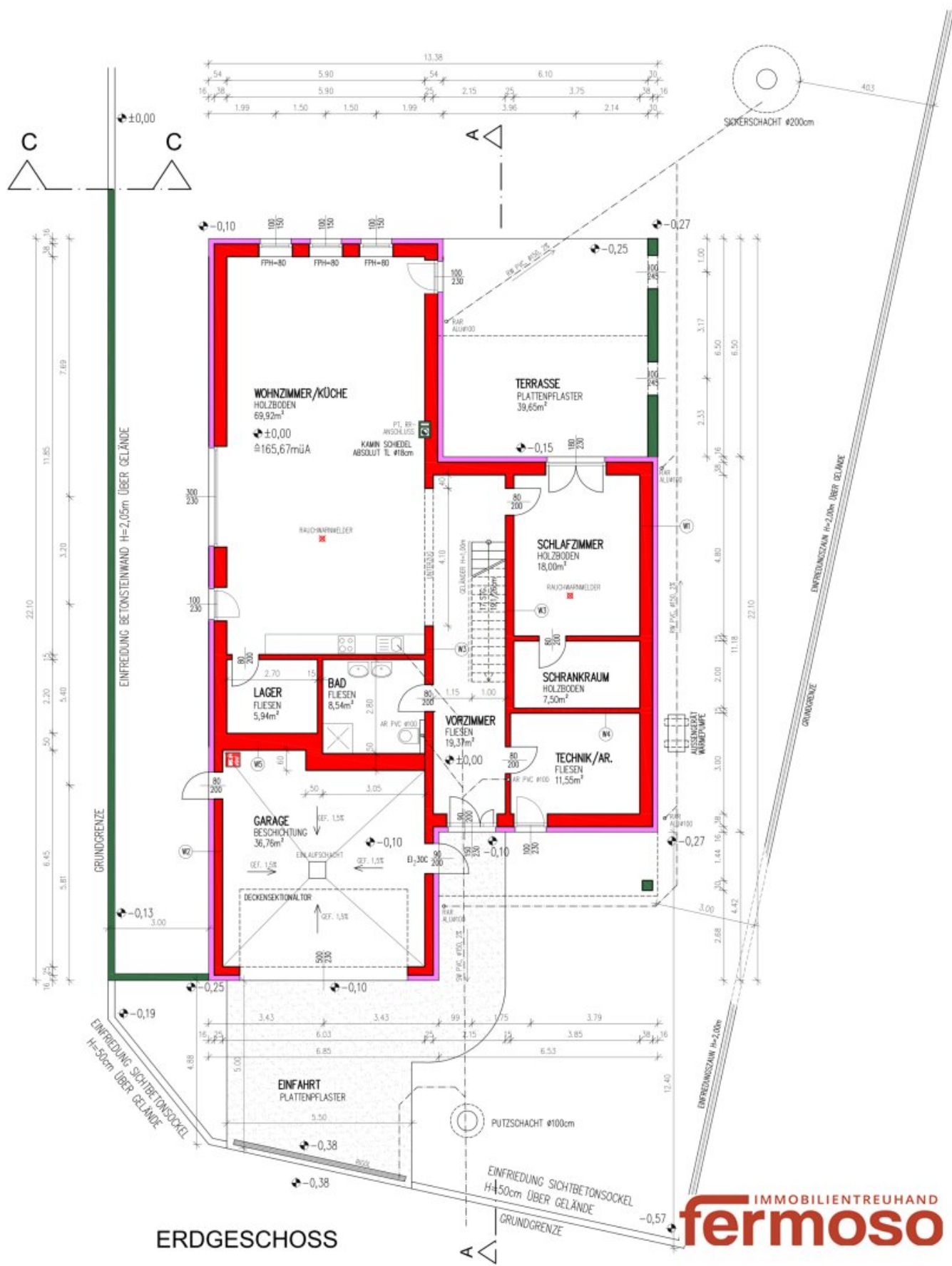
GRÖSSEN SIND NUR RICHTLINIEN, KÖNNEN VOM TATSÄCHLICHEN ABWEICHEN. **fermoso** IMMOBILIENREUHAND

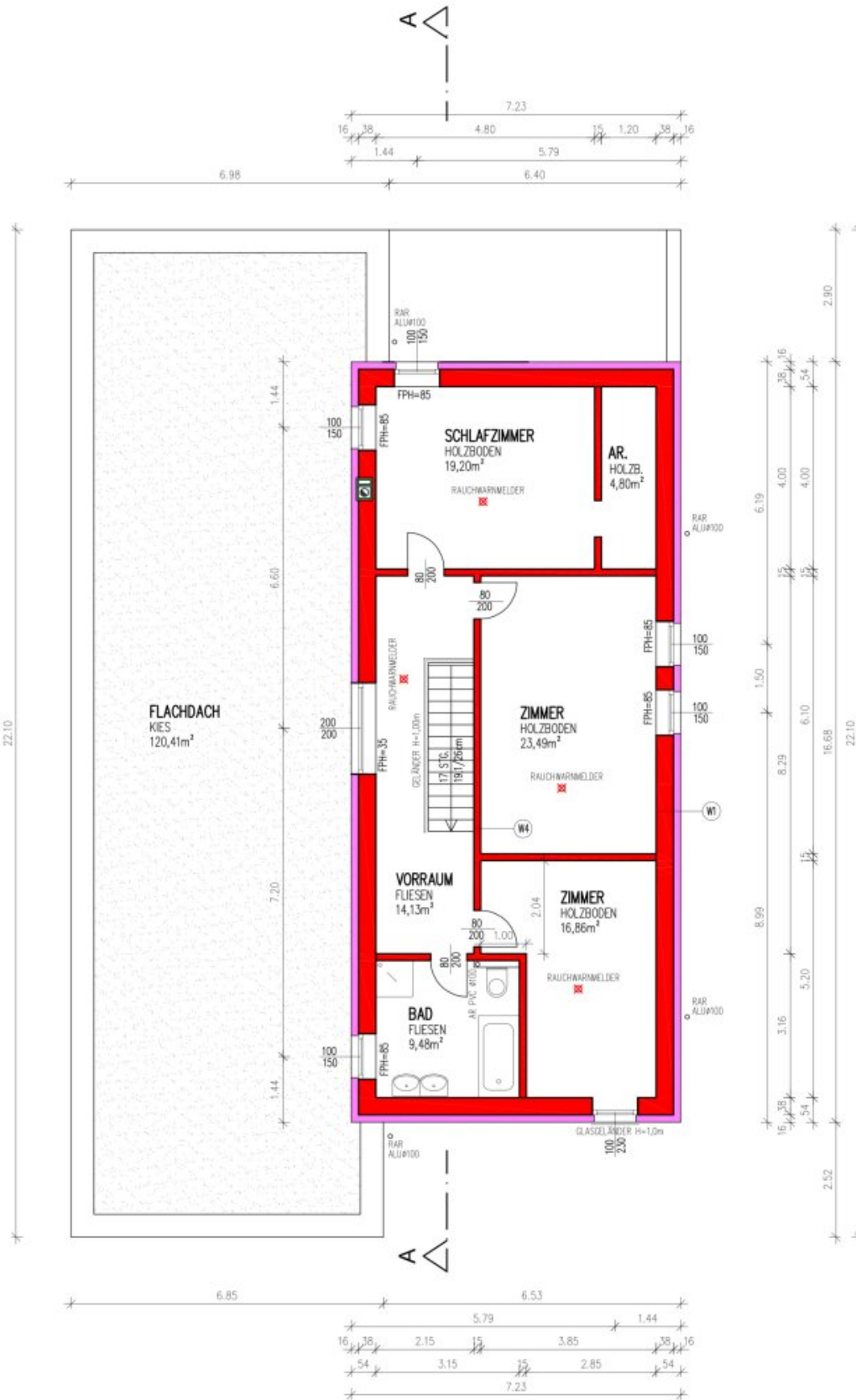












# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Willkommen in der Neubaugasse 317 in 2276 Reintal, Bezirk Mistelbach!

Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Der Rohbau befindet sich auf einem großzügigen, flach angelegten Grundstück von 980 Quadratmetern und besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung und das immense Potential zur individuellen Gestaltung.

## Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss bietet eine beeindruckende Wohnfläche von 140,82 Quadratmetern.

Hier finden Sie:

- Eine riesige Wohnküche mit einer Fläche von 70 Quadratmetern, ideal für gesellige Abende und kulinarische Erlebnisse
- Eine praktische Speisekammer
- Ein komfortables Schlafzimmer mit eigenem Schrankraum
- Ein modernes Badezimmer mit WC
- Einen Garderobenraum/Technikraum
- hohe Räume mit einer Raumhöhe von 2,83m

Zusätzlich im Erdgeschoss:

- Eine großzügige Ost-Terrasse mit 40 Quadratmetern, perfekt für entspannte Morgenstunden

- Eine geräumige Doppelgarage mit 37 Quadratmetern

### **Obergeschoss:**

Das Obergeschoss umfasst eine Wohnfläche von 87,96 Quadratmetern.

Es bietet:

- Drei helle Zimmer. Eines davon mit eigenem Schrankraum
- Ein stilvolles Tageslicht- Badezimmer mit WC
- hohe Räume mit einer Raumhöhe von 2,83m

Highlight:

- Zugang zu einem beeindruckenden Flachdach von 120 Quadratmetern, das sich hervorragend als Terrasse nutzen lässt. Ob begrünt, gepflastert, mit Kies aufgeschüttet oder ein Mix aus allem - hier können Sie eine wahre Traumterrasse ganz nach Ihren Wünschen und Vorlieben gestalten.

### **Zusätzliche Merkmale:**

- Geplant wurde die Immobilie mit einer modernen Luftwärmepumpe. Diese versorgt effizient die Fußbodenheizung und sorgt somit für angenehme Wärme in allen Räumen. Mit dieser umweltfreundlichen Heizlösung genießen Sie nicht nur ein behagliches Raumklima, sondern sparen auch Energiekosten. Erleben Sie Komfort und Nachhaltigkeit in Ihrem neuen Zuhause.
- Genießen Sie gemütliche Abende in der Wohnküche vor dem prasselnden Kaminfeuer. Der einladende Kamin sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für eine behagliche Atmosphäre, perfekt zum Entspannen und Genießen.
- Vorgesehen sind Solarpaneele am Dach, die Ihnen die Möglichkeit zur nachhaltigen

Energiegewinnung bieten. Nutzen Sie die Sonnenenergie, um Ihren ökologischen Fußabdruck zu reduzieren und langfristig Energiekosten zu sparen

- Ein Geräteschuppen oder kleines Gartenhaus ist bereits baugenehmigt und kann nach Ihren individuellen Bedürfnissen errichtet werden. Nutzen Sie diese zusätzliche Fläche, um Ihre Gartengeräte zu verstauen oder einen gemütlichen Rückzugsort im Grünen zu schaffen

### **Gestaltungsmöglichkeiten:**

Die Immobilie kann im aktuellen Zustand erworben werden und bietet Ihnen die Freiheit, Ihre eigenen Ideen und Wünsche umzusetzen. Alternativ besteht die Möglichkeit, das Haus in Absprache mit der Baufirma maßgeschneidert fertigstellen zu lassen. Hier gehts zum Vermarktungsinserat der fertigen Immobilie: [Ihr persönliches Traumhaus auf einem 980m<sup>2</sup> großem Grundstück](#)

Nutzen Sie diese einmalige Chance und verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilitaetreuhand.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Krankenhaus <7.500m

Apotheke <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <7.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap