

# SANIERTER WOHNTRAUM MIT 1480m2 GRUNDSTÜCK!!!



Haus

**Objektnummer: 7939/2300161425**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2274 Rabensburg
<b>Baujahr:</b>	1920
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,93
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 36









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus mit 4 Zimmern wurde im Jahr 2024 umfassend saniert und bietet auf 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Komfort in einem gepflegten, klassischen Rahmen. Die Sanierung hat das Gebäude auf den neuesten Stand der Dinge gebracht!

Das Haus umfasst insgesamt 4 gut proportionierte Zimmer, die individuell als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Alle Räume sind frisch renoviert, mit neuen Bodenbelägen, und bieten eine angenehme Atmosphäre.

Die gesamte Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1.474 m<sup>2</sup>, das viel Platz für Outdoor-Aktivitäten bietet. Der gepflegte Garten ist perfekt für Familien mit Kindern oder für Menschen, die gerne im Freien entspannen. Hier finden sich ausreichend Möglichkeiten für Terrassen, Spielbereiche oder sogar einen Poolbereich, je nach den persönlichen Wünschen.

Ein Nebengebäude auf dem Grundstück wurde ebenfalls modernisiert und dient jetzt als Carport für zwei Autos, sodass die Fahrzeuge bequem und sicher abgestellt werden können. Der Carport schützt vor Witterungseinflüssen und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Sanierung im Jahr 2024 hat dafür gesorgt, dass das Haus sowohl optisch als auch funktional ein modernes Zuhause bietet, ohne den Charme und die Gemütlichkeit eines klassischen Hauses zu verlieren. Es ist der perfekte Ort für jemanden, der ein gut gepflegtes, modernes Zuhause auf einem großen Grundstück sucht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### 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