EXPOSÉ



RABENSBURG · EINFAMILIENHAUS

RESERVIERT! Natur, Ruhe und viel Potenzial – Sanierungsobjekt

74.000 €	79 m²	2	617 m²
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	GRUNDSTÜCK

BESCHREIBUNG

RESERVIERT! Natur, Ruhe und viel Potenzial – Sanierungsobjekt

74.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	79 m²	Baujahr	1930
Grundstück	617 m²	Objektart	Einfamilienhaus
Zimmer	2	Vermarktung	Zu Verkaufen
Badezimmer	1	Objektnummer	O2100170432

In idyllischer Ruhelage von Rabensburg, nahe der March und unweit der Grenze, gelangt dieses entkernte Sanierungsobjekt mit großzügigem Grundstück zum Verkauf. Die Liegenschaft bietet ideale Voraussetzungen für handwerklich Geschickte, Individualisten oder Anleger, die ein Haus ganz nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten.
Das ca. 617 m² große Grundstück überzeugt zusätzlich mit ehemaligen Stallungen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob Werkstatt, Lagerfläche, Hobbybereich oder kreative Projekte.

Raumaufteilung

- 1 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1 Esszimmer mit Küche
- Badezimmer möglich nach individueller Gestaltung
- Einfahrt für PKW
- Stellplatz vor dem Haus

Objektdaten

- **Standort:** Rabensburg
- **Objektart:** Sanierungsobjekt / Einfamilienhaus
- **Grundstücksgröße:** ca. 617 m²
- **Heizung:** Gasheizung
- **Kanal:** angeschlossen
- **Nebengebäude:** ehemalige Stallungen vorhanden
- **Kaufpreis:** 73.000 €

Besonderheiten

- Ruhige Lage mit viel Privatsphäre
- Nähe zur Natur und Erholungsgebieten
- Grenznähe mit guter Erreichbarkeit
- Großes Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Attraktiver Kaufpreis
- Ideal für Handwerker oder Anleger

Lagebeschreibung
Rabensburg liegt im niederösterreichischen Marchfeld und bietet eine angenehme Kombination aus ländlicher Ruhe und naturnahem Wohnen. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radfahren und Erholung im Grünen ein. Durch die Grenznähe ergeben sich zusätzliche interessante Möglichkeiten für Pendler und Individualisten.

Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser Liegenschaft und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Kontakt:
Kristin Schmidt Stohl
0664 4681750
k.stohl@immo.express

Viel Platz. Viel Ruhe. Viel Potenzial.
Dieses großzügige Wohnhaus mit über **300 m² Nutzfläche** bietet ideale Voraussetzungen für **2 Familien, Wohnen & Arbeiten oder individuelle Ausbauideen**.
Highlight: Der **terrassenartige Garten mit Aussicht** sowie zusätzliches Grünland inkl. **Stallung – perfekt für Tierhaltung oder Selbstversorgung**.
Highlights

- Ca. 210 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen
- Über 300 m² Nutzfläche
- insgesamt 2391m² Grundstück (davon 1.382 m² Grünland inkl. Stall)
- 2 Doppelgaragen + Keller
- 4 Kamine
- Ruhige Naturlage mit Weitblick
- Nur 30 Min. nach Wien und nahe Tulln

Zustand & Potenzial
Sanierungsbedürftig – dafür **maximale Gestaltungsfreiheit** und viel Entwicklungsspielraum für Eigennutzer oder Anleger.

Lage

- Ca. 15 Min. nach Tulln
- Ca. 30 Min. nach Wien (Döbling)
- Ruhige Lage im Grünen

Call to Action
Ideal für alle, die Raum, Ruhe und Möglichkeiten suchen. Jetzt besichtigen!

Kontakt:
Kristin Schmidt Stohl
0664 4681750
k.stohl@immo.express
Provision: 3 % zzgl. 20 % USt.

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
3% + 20% Ust. Maklerkosten
1,1% Eintrag im Grundbuch
ca. 1- 2% + 20% Ust. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Rabensburg ist eine Marktgemeinde von Mistelbach. Direkt an der Grenze zu Tschechien. Rabensburg ist ein beliebtes Ziel für naturnahe Familien-Urlaube und Ausflüge ins Grüne. Für Wasserbegeisterte bibt es ein Freibad, oder auch spannende Aktivitäten auf der Thaya und March.

Ruhe, Natur, alle Nahversorger und Schulen, Ideal als Ferienhaus oder zum Verwirklichen der persönlichen Wohnträume

IMPRESSIONEN














AUSSTATTUNG

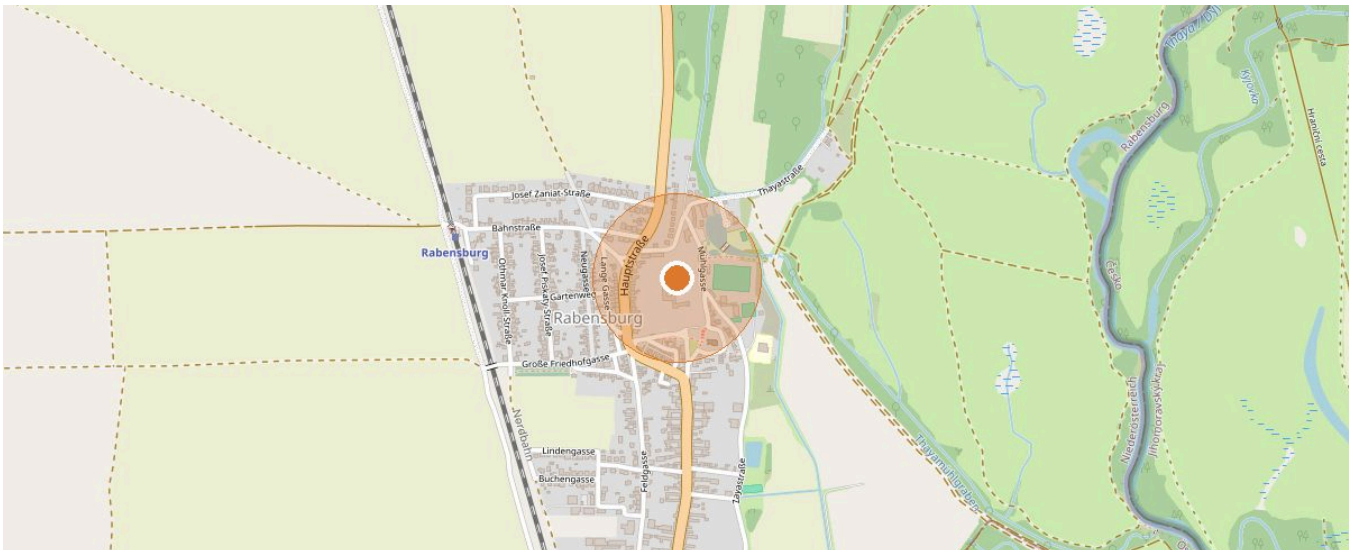
- Abstellraum
- Altbau
- Gartennutzung
- Keller
- vollerschlossen

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Zentralheizung**
Bezirk	**Mistelbach**
Lage	**Rabensburg**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Wohnfläche	**79 m²**
Gesamtfläche	**79 m²**
Gartenfläche	**400 m²**
Kellerfläche	**15 m²**
Wohneinheiten	**1**
Heizart	**Gas**

Küche	**leer**
Fenster-Material	**Holz**
Türen	**Holz**
Zustand	**Entkernt**
Distanz zu Bushaltestelle	**0,7 km**
Distanz zum Kindergarten	**1,0 km**
Distanz zur Grundschule	**1,0 km**
Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten	**1,1 km**
Verfügbar ab	**Nach Vereinbarung**

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2274 Rabensburg · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Kristin Schmidt Stohl

Mobil: +43 664 46 81 750

E-Mail: k.stohl@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.