EXPOSÉ



RABENSBURG · CASA UNIFAMILIAR

RESERVIERT! Natur, Ruhe und viel Potenzial – Sanierungsobjekt

74.000 €	79 m²	2	617 m²
EN VENTA	SUPERFICIE	HABITACIONES	TERRENO

DESCRIPCIÓN

RESERVIERT! Natur, Ruhe und viel Potenzial – Sanierungsobjekt

74.000 €
EN VENTA

Superficie	79 m²
Terreno	617 m²
Habitaciones	2
Baños	1

Año de construcción	1930
Tipo de inmueble	Casa unifamiliar
Oferta	En venta
Referencia	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

IMPRESIONES














EQUIPAMIENTO

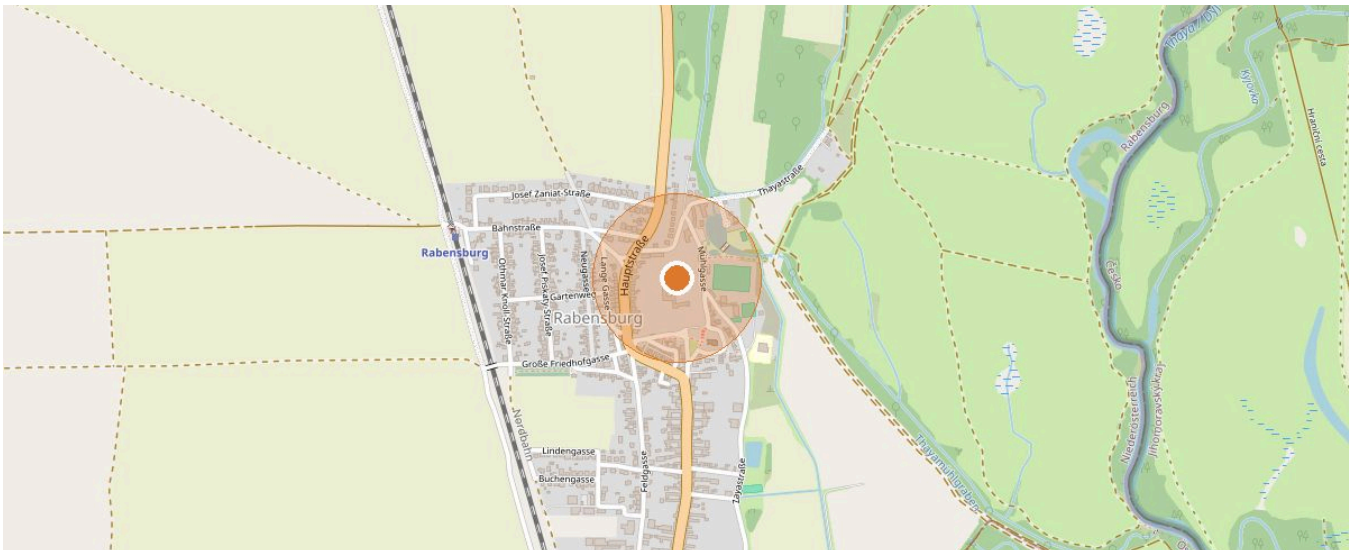
- Trastero
- Uso del jardín
- Totalmente urbanizado
- Edificio antiguo
- Sótano

MÁS DETALLES

Tipo de calefacción	**Calefacción central**
Distrito	**Mistelbach**
Ubicación	**Rabensburg**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt.**
Superficie habitable	**79 m²**
Superficie total	**79 m²**
Superficie del jardín	**400 m²**
Superficie del sótano	**15 m²**
Unidades de vivienda	**1**
Fuente de energía de la calefacción	**Gas**

Cocina	**Desocupado**
Tipo de ventanas	**Madera**
Puertas	**Madera**
Estado de conservación	**Vaciado**
Distancia a la parada de autobús	**0,7 km**
Distancia a la guardería	**1,0 km**
Distancia a la escuela primaria	**1,0 km**
Distancia a comercios	**1,1 km**
Disponible a partir de	**Por acuerdo**

UBICACIÓN & SU CONTACTO



2274 Rabensburg · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Kristin Schmidt Stohl

Móvil: +43 664 46 81 750

Correo: k.stohl@immo.express

VER EN LÍNEA

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.