

"Kopf ins Wasser, Blick auf den See!"



1

Objektnummer: 1626_27283

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2440 Reisenberg
Baujahr:	ca. 1987
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	109,00 m ²
Nutzfläche:	218,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	890.000,00 €
Provisionsangabe:	

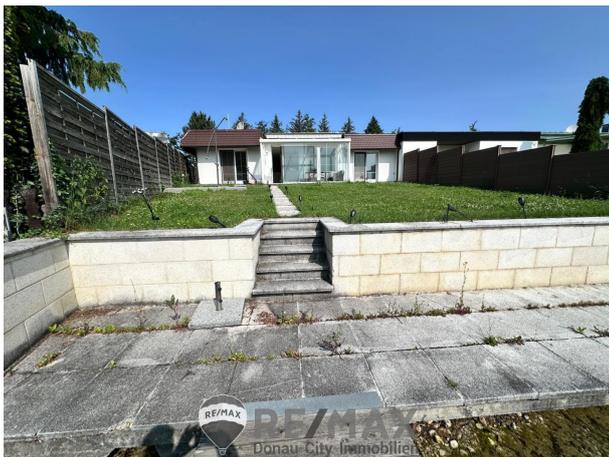
3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Hodous

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf









Plan folgt
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX
Premienschutz
in den ersten
3 Monaten
PRÄMIENFREI*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

Kopf ins Wasser, Blick auf den See!

Sie träumen vom Wohnen am Wasser, kombiniert mit modernem Komfort und naturnahem Lebensstil? Dann ist dieser außergewöhnlich gepflegte Bungalow direkt an einem glasklaren Badensee genau das Richtige für Sie! Nur ca. 25 Autominuten von Wien entfernt, bietet dieses Schmuckstück eine seltene Kombination aus Ruhe, Natur und hoher Wohnqualität.

Wohnen auf einer Ebene – mit Raum zum Leben und Entfalten

Der Bungalow erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 109 m² und 109 m² Wohnkeller und beeindruckt mit einer intelligenten Raumaufteilung. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit stilvollem Holzofen und Zugang zum verglasten Wintergarten lädt zum Verweilen ein – zu jeder Jahreszeit. Zwei moderne Badezimmer, eine voll ausgestattete Küche sowie mehrere Schlafzimmer bieten Komfort und Funktionalität für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Viel Platz auch im Untergeschoss – für Hobby, Wellness oder Homeoffice

Der voll unterkellerte Bereich (ca. 110 m²) eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Büro, Spiel- oder Kaminzimmer, Hobbyraum oder Wellnessbereich – eine vorhandene Sauna sowie ein zusätzlicher Schwedenofen sorgen für angenehme Stunden im eigenen Relaxbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Arbeits-/Werkraum sowie praktische Lagermöglichkeiten.

Aufteilung & Ausstattung:

Wohnfläche gesamt: ca. 109 m²

Kellerfläche: ca. 110 m²

Gartenfläche: ca. 300 m²

Wintergarten: ca. 20 m², verglast

3 Schlafzimmer

2 Badezimmer (1x mit Badewanne & WC, 1x mit Dusche)

1 separates WC

Wohnzimmer mit Holzofen

Einbauküche (voll ausgestattet)

Fußbodenheizung & Gaszentralheizung

Teilweise möbliert (optional)

Parkplatz auf dem Grundstück

Lage:

Erreichbar ab Stadtgrenze Wien in nur 25 Minuten!

In der Gemeinde bzw. im Ort selbst gibt es sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schule und Kindergarten. Gramatneusiedl oder Götzendorf mit Bahnhöfen sind einige Kilometer entfernt. Ein Auto ist sicher von Vorteil, die Einkaufsmöglichkeiten sind aber auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Umgebung & Infrastruktur:

Freizeit und Natur:

Direkt beim Haus: Badensee mit glasklarem Wasser

1–2 km: Rad- & Spazierwege, Spielplätze, Reitanlagen

Gesundheit:

Bis 2 km: Arzt, Apotheke

Über 2 km: Klinik, Fachärzte, Tierärzte

Verkehrsanbindung:

Bis 2 km: Busverbindung

Ca. 10–15 Min. nach Ebreichsdorf / Gramatneusiedl Bahnhof

25 Min. zur Wiener Stadtgrenze

Bildung & Kinder:

0,5–2 km: Kindergarten, Volksschule

Über 2 km: Mittelschule, Musikschule

Einkauf & Versorgung:

Bis 2 km: Supermarkt, Bäckerei, Bank, Trafik, Tankstelle

Über 2 km: Drogerie, Post, Wochenmarkt, Einkaufszentren

Gastronomie & Lokale:

0,5–2 km: Gasthäuser, Pizzeria, Café

Über 2 km: Restaurant, Heuriger, Eisdielen

Richtpreis: € 890.000 *)

***) Beim Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!**

Betriebskosten:

Die monatlichen Betriebskosten betragen € 150,--

Interesse?

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Erleben Sie, was es heißt, an einem Ort zu wohnen, an dem andere Urlaub machen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 129.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse HeizwD

ärmebedarf:

Faktor Gesa 1.82

mtenergieeffi
zienz:
Klasse D
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: