

## **Gemütliches Landhaus in idyllischer Lage!**



Terrasse

**Objektnummer: 1658\_3496**

**Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2276 Reintal
<b>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 274,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	155.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

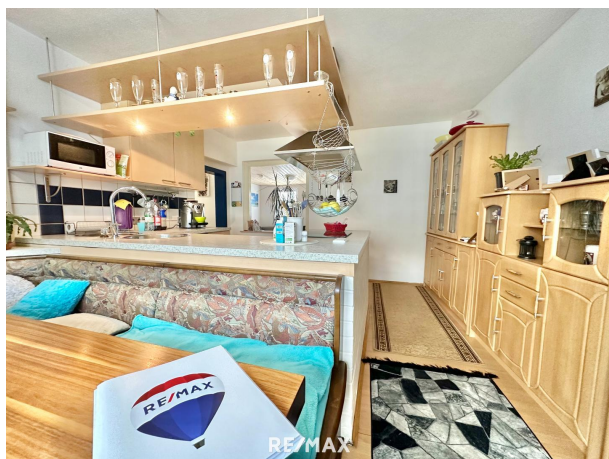
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dominik Ullmann**

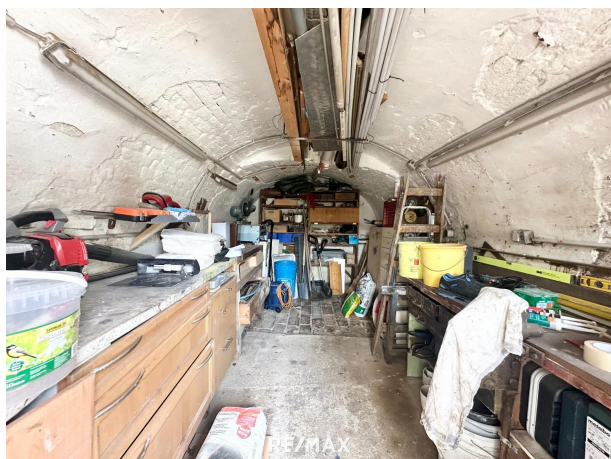
RE/MAX Best in Mistelbach

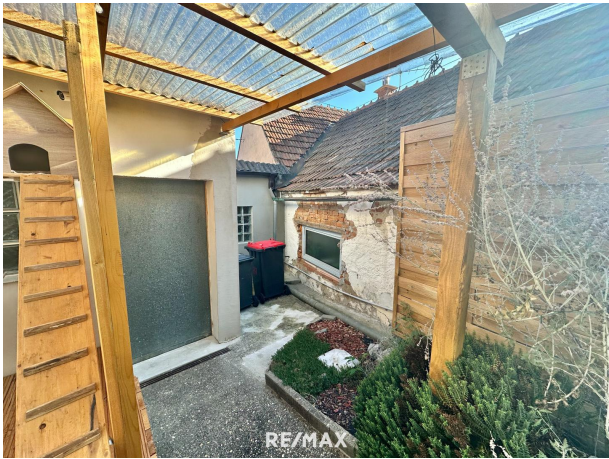
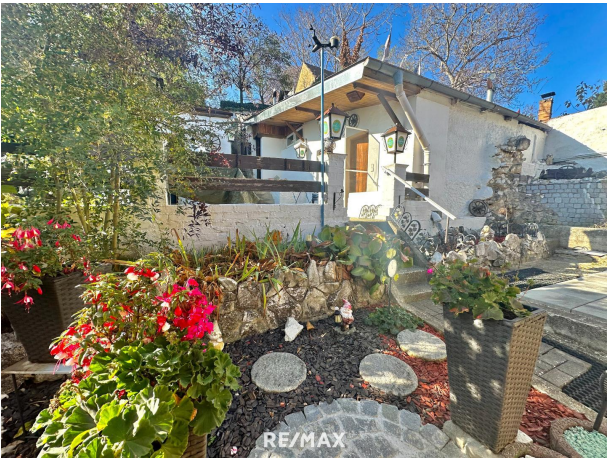
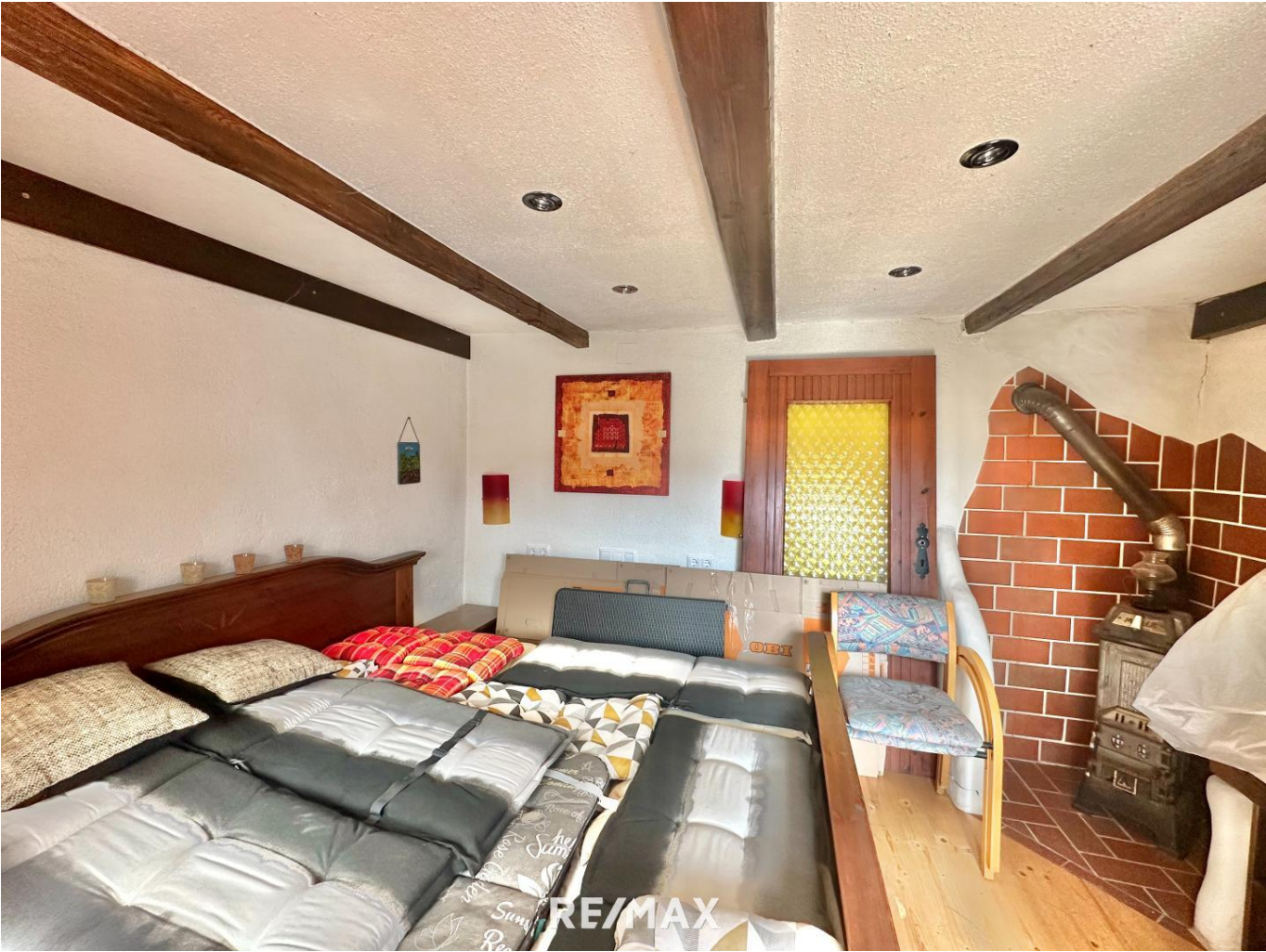


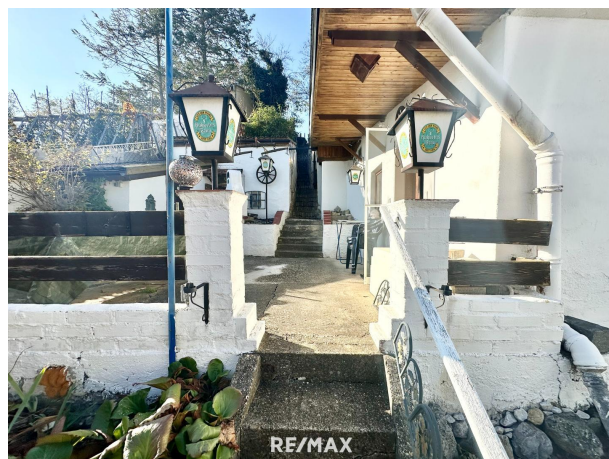
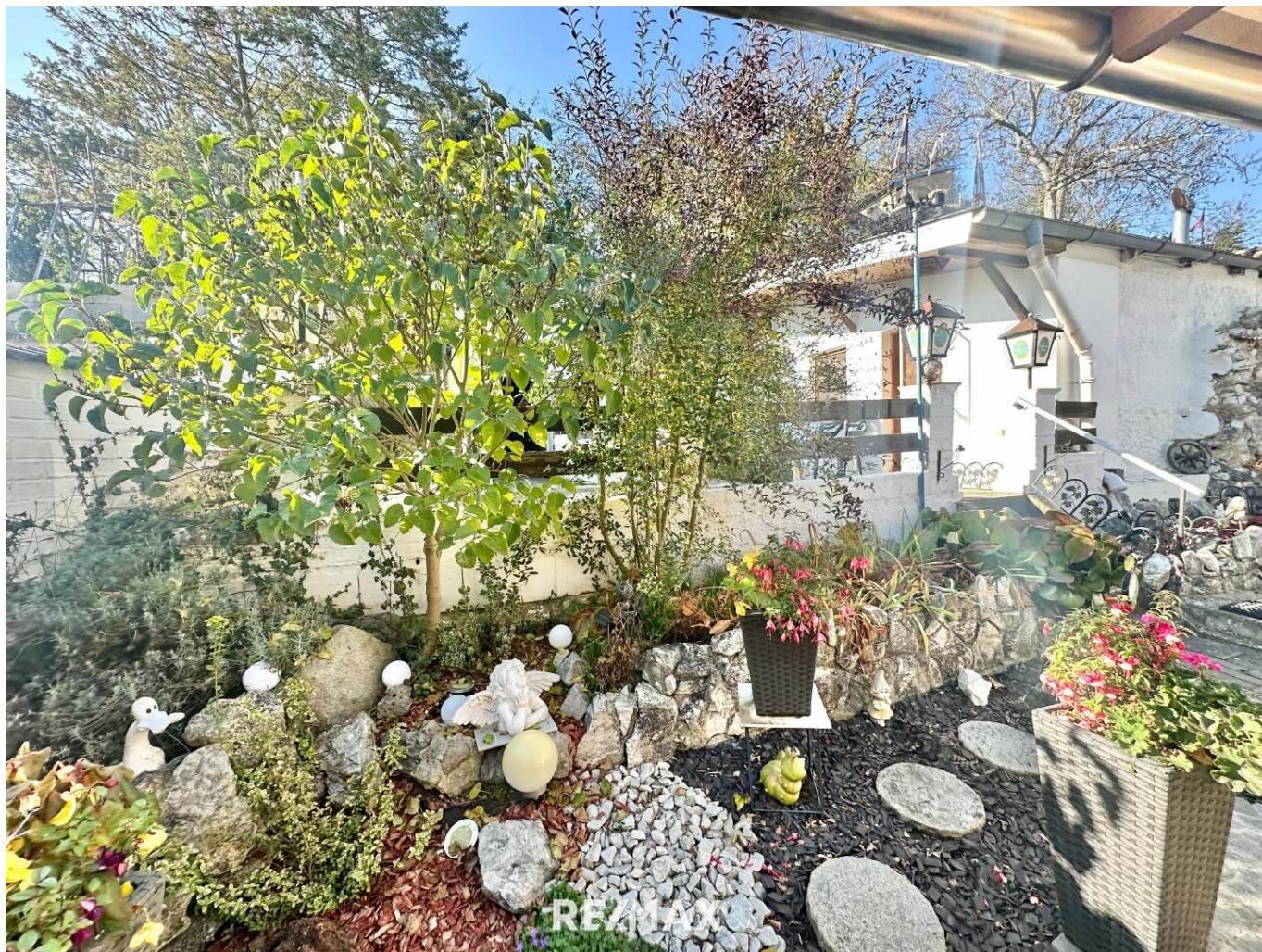


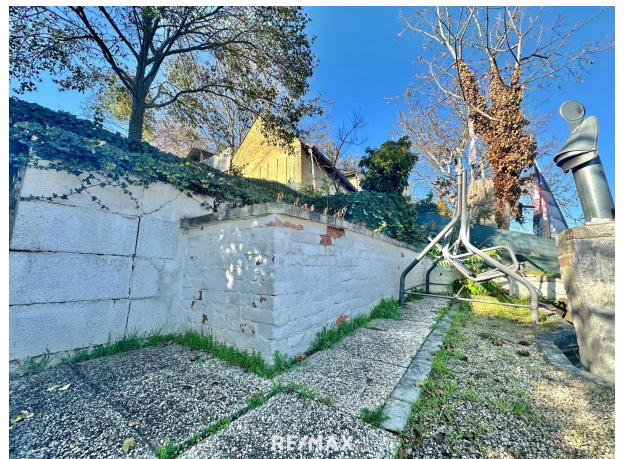


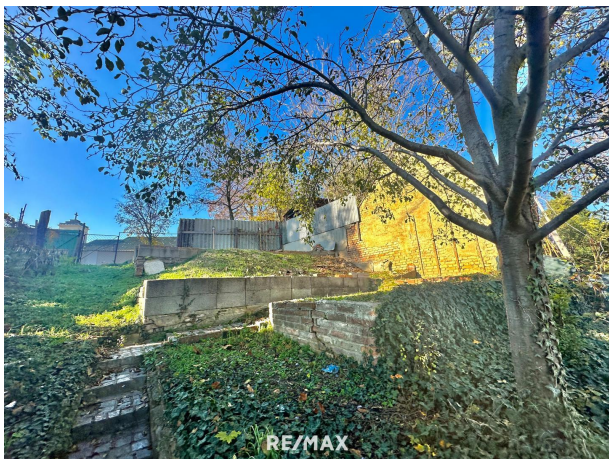
















## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein kleines, charmantes Landhaus auf einem ca. 464 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ideal für alle, die Ruhe und Natur schätzen. Die Liegenschaft befindet sich in idyllischer Lage mit schönem Ausblick vom Garten aus.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Schlafzimmer
- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche & WC
- Gang

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gas-Zentralheizung; die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren.

Bei einer möglichen Erweiterung oder einem Umbau des Gebäudes ist die Zustimmung des Bauamts erforderlich.

Es gelten die allgemeinen Baubestimmungen, insbesondere kommt § 54 der NÖ Bauordnung zur Anwendung.

### Außenbereich

- Mehrere praktische Abstellräume
- Gästebereich
- Erdkeller
- Terrasse für gemütliche Stunden im Freien
- Garage mit straßenseitiger Zufahrt
- Oberer Garten mit Ausblick

Das Grundstück ist uneinsehbar – ideal, um Ihre Zeit im Freien ungestört zu genießen. Die Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden ein, der Garten bietet ausreichend Platz für Erholung oder Freizeitaktivitäten.

Mitten im Grünen und doch nur 50 Minuten von Wien und 25 Minuten von Mistelbach mit dem Auto entfernt.

Informationen zur Gemeinde finden Sie z.B. hier: <https://www.bernhardsthal.gv.at/Reintal>

Abgerundet wird die einzigartige Wohnqualität durch die unmittelbare Nähe zur grünen Umgebung samt wunderschönen Spazier-/Wanderwegen sowie sehr schönen Lauf-/Fahrradstrecken.

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND

## PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Einzel- bzw. Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann.

Angaben  
gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heizung  
zwischen 4.9  
kW  
mehr/  
je m<sup>2</sup>  
darauf  
f:  
KlaG  
ss  
e  
Heizung  
zwischen  
4.9  
kW  
mehr/  
je m<sup>2</sup>  
darauf  
f:  
Fa 2.3  
Kto 5  
r G

es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z:  
KlaD  
ss  
e F  
akt  
or  
Ge  
sa  
mt  
en  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: