

**Gemütliches Einfamilienhaus mit Garten und viel  
Potential!**



Straßenansicht

**Objektnummer: 1658\_3455**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2274 Rabensburg
<b>Baujahr:</b>	ca. 1930
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 459,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,83
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

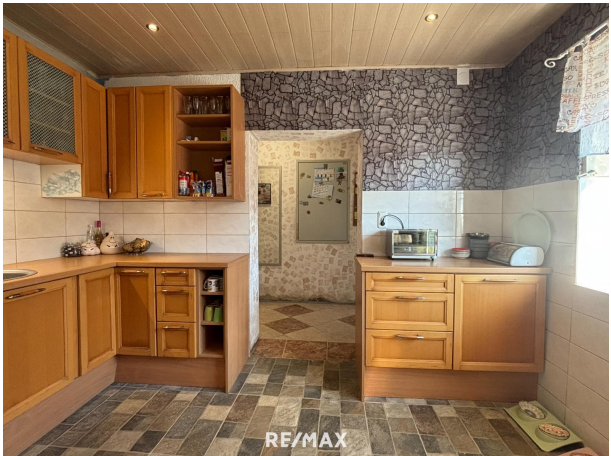


**Nina Chrenko**

RE/MAX Best in Mistelbach  
Bahnstraße 2a  
2130 Mistelbach

T +43 2572 20900 20900

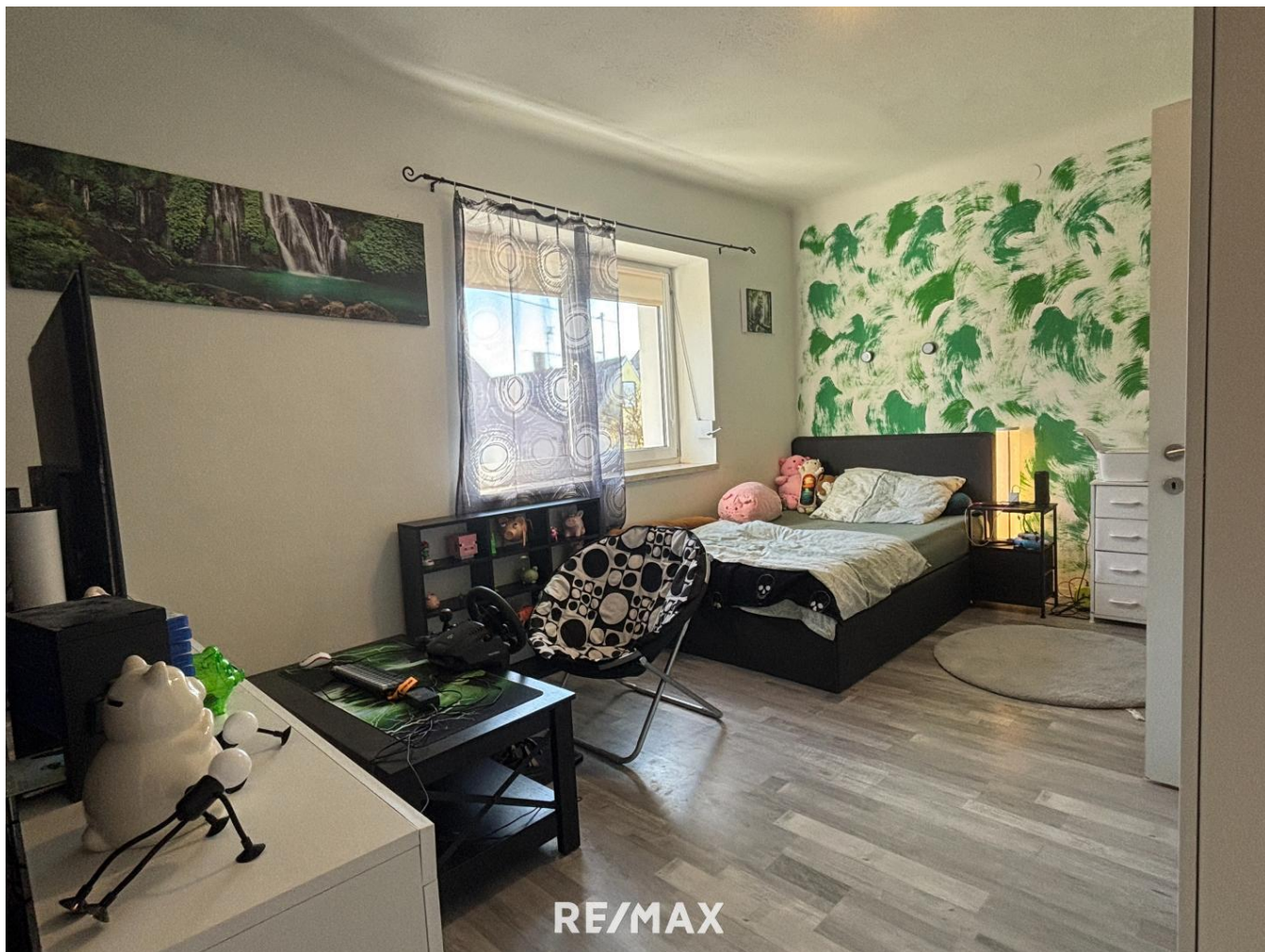




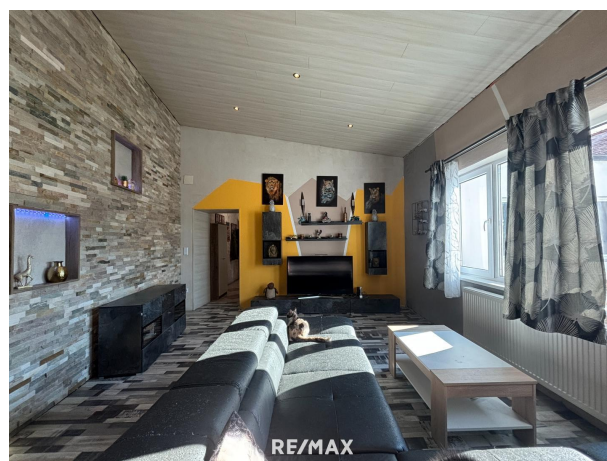




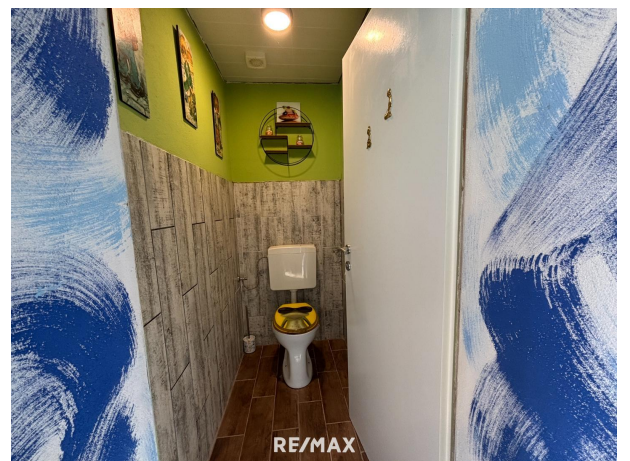
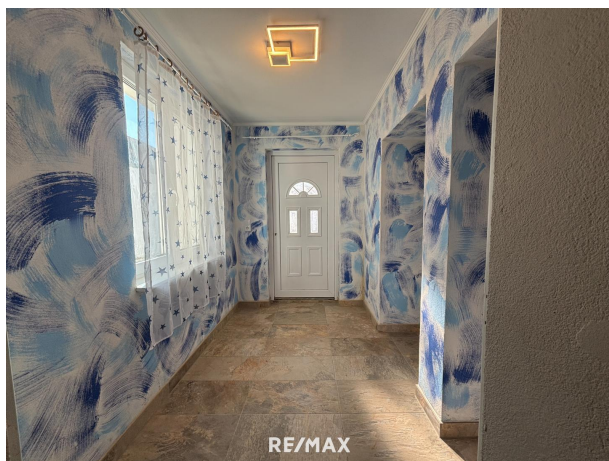












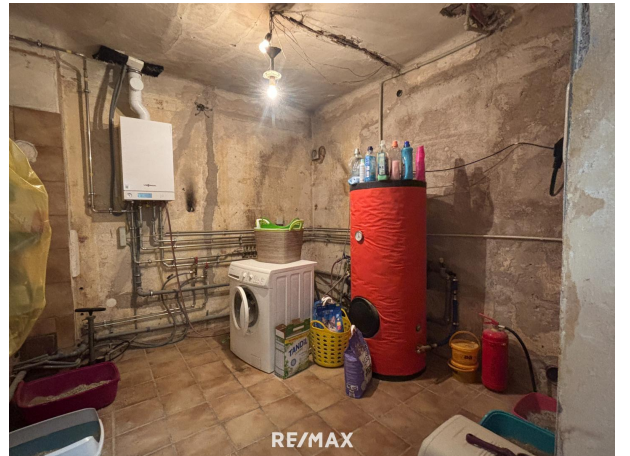




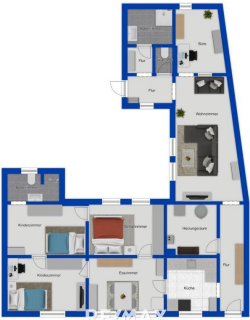




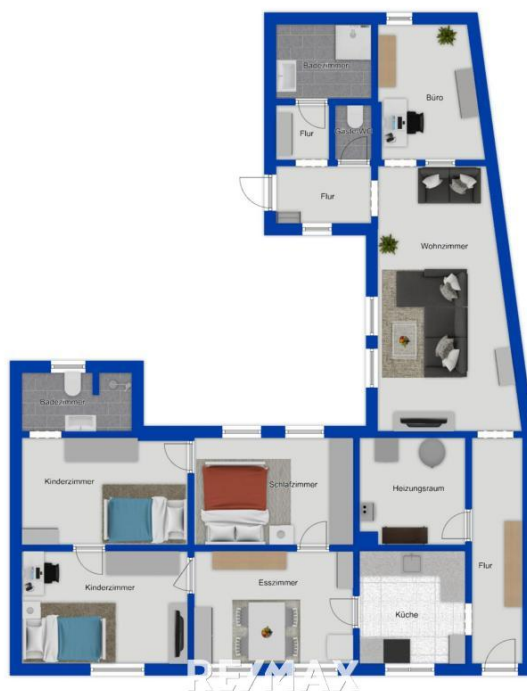














## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses Einfamilienhaus in guter Lage in Rabensburg mit einer Grundstücksfläche von ca. 637m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 150m<sup>2</sup>:

Das Haus wurde ca. im Jahr 1930 erbaut und erweitert, es bietet auf einer Wohnfläche von ca. 150m<sup>2</sup> nachfolgende Räume:

2 Vorzimmer,  
1 Küche  
3 Schlafzimmer,  
2 Badezimmer,  
2 Toiletten,  
1 Esszimmer,  
1 Wohnzimmer,  
1 Büro

Beheizt wird das Haus mittels Gaszentralheizung (in 2 Zimmer ohne Funktion) und Radiatoren. Zusätzlich wird das Esszimmer, das Kinderzimmer, der Schrankraum, die Küche und das Schlafzimmer und das Vorzimmer mittels Wandheizung beheizt, die anderen Räume (Wohnzimmer, Büro, Vorzimmer 2, Toilette, Bad) mittels Fußbodenheizung.

Es wurden immer wieder Renovierungen vorgenommen:

2016 Zubau Garage  
2017 Fenster  
2018 Gasanschluss  
2020 Küche, Boden und Wandfliesen  
2023 Kinderzimmer / Schrankraum, Boden und Wände neu verputzt, neuer Boden (Laminat)  
2023 Badezimmer  
2023 Fassade  
2024 Büro

Auf dem Grundstück befindet sich auch ein Brunnen.

Ein Erdkeller und ein Swimmingpool (7mx4m, 1.50 tief) wurden zugeschüttet.

Das Haus weist Feuchtigkeitsschäden auf.

Ein Glasfaseranschluss ist für Frühjahr 2026 geplant.

Aufschlüsselung der Betriebskosten:

Marktgemeinde Rabensburg (2024): €1293,16

Verbrauchsabhängige Abgaben:

EVN Strom (2023-2024): €881,52



EVN Gas (2023 - 2024): €2595,69

Aus dem Bauakt:

11.10.20216: Zubau Garage

Die sorgfältigen Recherchen des Immobilienmaklers haben ergeben, dass kein vollständiger Bauakt auf der zuständigen Gemeinde Rabensburg aufliegt.

Rabensburg ist eine Marktgemeinde im Bezirk Mistelbach und liegt unmittelbar an Grenze zu Tschechien.

Wien Zentrum ist ca. 85km entfernt, Mistelbach ca. 33km.

Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen finden Sie in der ca. 6km entfernten Ortschaft Hohenau an der March.

In Rabensburg direkt befindet sich ein Kindergarten, eine Volksschule, ein Freibad, diverse Heurigenbetriebe und ein Reitstall.

Bewerbungspreis: €149.000,-\*

\* Dieser Preis versteht sich als Richtpreis, der sich sowohl nach oben als auch nach unten verändern kann.

Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

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:

Hei45  
zw 9.0  
är kW  
me h/(  
be m<sup>2</sup>  
dara)

f:  
KlaG

ss  
e

Hei  
zw

är  
me  
be  
dar

f:  
Fa 4.8

kto 3  
r G

es  
am

ten  
erg

iee  
ffizi

en  
z:

KlaG  
ss

e F  
akt

or  
Ge

sa  
mt

en  
erg

iee  
ffizi

en  
z: