



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 212299

erstellt am : 24.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

3162 Rainfeld

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Wohnfläche: 235m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 69m<sup>2</sup>

Grundfläche: 744m<sup>2</sup>

## Großes Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Dieses großzügig dimensionierte Haus wurde in den Jahren 2015 bis 2017 in Ziegelmassivbauweise (Hochlochziegel Mauerwerkswände 44 cm inkl.

Wärmedämmverbundsystem)

in einer kleinen Ortschaft östlich von Traisen errichtet und befindet sich aufgrund seines jungen Alters in einem sehr modernen technischen Zustand.

Das Grundstück hat eine Größe von 744 m<sup>2</sup>, die gesamte Wohnnutzfläche des Objektes beträgt ca. 235 m<sup>2</sup> zusätzlich stehen 69 m<sup>2</sup> Nutzflächen (Garagen + Lagerräume) zur Verfügung!

Also wahrlich Platz genug für Ihre Familie inklusive Büro!

Beeindruckend ist vor allem die großzügige Raumaufteilung sowohl im EG, als auch im OG, somit ist das Haus vor allem für eine Großfamilie bestens geeignet.

Alternativ verwenden Sie den Überbau über der Doppelgarage als Büro, welches alternativ über eine Aussentreppe erreichbar wäre.

Abgerundet wird das Angebot durch eine große Doppel - Garage mit Sektionaltoren, einem riesigen Büro oder Wohnzimmer im OG, sowie dem von 2 Schlafzimmern aus begehbar Balkon.

Durch den niedrigen Heizwärmebedarf reicht die Luftwärmepumpe (neu, vor Ort lagernd, noch nicht installiert) völlig aus.

Die 3-fach verglasten Fenster des Hauses sind mit integrierten elektrischen Rollläden ausgestattet, welche alle zentral gesteuert bedient werden können!

Widmung: Bauland Wohngebiet

Das Wohngebäude ist an den öffentlichen Kanal, die Ortswasserleitung und an das EVN Stromnetz angeschlossen.

Die Liegenschaft gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Bad: 7,16 m<sup>2</sup>

WC: 3,20 m<sup>2</sup>

Vorraum: 12,58 m<sup>2</sup>

Garderobe: 4,50 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 2,62 m<sup>2</sup>

Speis: 2,4 m<sup>2</sup>

Küche: 12,87 m<sup>2</sup>

Essbereich: 12,30 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: 29,28 m<sup>2</sup>

Summe EG: 87 m<sup>2</sup>

Terrasse: 25,94 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Diele: 14,15 m<sup>2</sup>

WC: 4,55 m<sup>2</sup>

Bad: 9,35 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 1: 12,74 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer 2: 14,34 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 17,91 m<sup>2</sup>

Schrankraum: 11,74 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer oder Büro: ca. 50m<sup>2</sup>

Lager für Büro: ca. 18 m<sup>2</sup>

Summe OG: 153 m<sup>2</sup>

Garagenanbau:

Garage: 40,47 m<sup>2</sup>

Heizraum: 5,95 m<sup>2</sup>

Abstellraum 1: 9,59 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2 : 9,63 m<sup>2</sup>

Lager: 3,30 m<sup>2</sup>

Summe Garage: 68,94 m<sup>2</sup>

Holz - Sparrendach als Pultdach/ darauf Holzschalung und Unterdachbahn mit einer Neigung von 10°

Ziegeleindeckung auf Lattung / Konterlattung darunter Stahlbetondecke

Fußböden: Stahlbetonplatte, darunter 10 cm Dämmung (XPS)

Gartenhaus: Ca. 15m<sup>2</sup>

Sie brauchen mehr Platz wegen Home Office und möchten diesen klarerweise nach Ihren eigenen Ideen gestalten?

Hier haben Sie die Möglichkeit dazu, die Liegenschaft ist zum Großteil fertig gestellt, folgende Punkte sind noch abzuschliessen:

- a) Umfriedung zu 90% betoniert
- b) Türen Innen
- c) Luftwärmepumpe schon vorhanden, muss noch installiert werden.
- d) OG: Wohnzimmer / Büro noch kein Boden drinnen.
- e) OG: Bad
- f) Fassade fehlt noch

Anschauen lohnt sich - Besichtigungstermine kurzfristig koordinierbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Grundfläche: 744m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 235m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 69m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 35m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: [t.breuss@tb-real.at](mailto:t.breuss@tb-real.at)