



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 141069

erstellt am : 01.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

3162 Rainfeld

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Thomas Breuss

Tel:

t.breuss@tb-real.at

Wohnfläche: 235m²

Nutzfläche: 69m²

Grundfläche: 744m²

Einfamilienhaus Nähe Lilienfeld



Ihre Familie ist auf der Suche nach etwas Größerem / Außergewöhnlichen in einer schönen Landschaft und Sie lieben es am Abend gemütlich auf der Terrasse zu sitzen, oder im Garten zu verweilen?

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

Hier haben Sie die Möglichkeit dazu, diese großzügig dimensioniert Liegenschaft bietet Ihnen 235 m² Wohnnutzfläche PLUS 69m² Garagen und Lagerflächen!

Also wahrlich genug Platz für Ihre Familie inklusive Büro!

Dieses großzügig dimensionierte Haus wurde in den Jahren 2015 bis 2017 in Ziegelmassivbauweise (Hochlochziegel Mauerwerkswände 44 cm inkl. Wärmedämmverbundsystem) in Rainfeld (einer kleinen Ortschaft östlich von Traisen) errichtet und befindet sich aufgrund seines jungen Alters in einem sehr modernen technischen Zustand.

Widmung: Bauland Wohngebiet

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

Eigengrund hat eine Größe von 744 m².

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 Rollläden ausgestattet, welche alle elektrisch zentral gesteuert bedient werden können!

Die Liegenschaft gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Bad: 7,16 m²

WC: 3,20 m²

Vorraum: 12,58 m²

Garderobe: 4,50 m²

Abstellraum: 2,62 m²

Speis: 2,4 m²

Küche: 12,87 m²

Essbereich: 12,30 m²

Wohnzimmer: 29,28 m²

Summe EG: 87 m²

Terrasse: 25,94 m²

Obergeschoss:

Diele: 14,15 m²

WC: 4,55 m²

Bad: 9,35 m²

Kinderzimmer 1: 12,74 m²

Kinderzimmer 2: 14,34 m²

Schlafzimmer: 17,91 m²

Schrankraum: 11,74 m²

Wohnzimmer oder Büro: ca. 50m²

Lager für Büro: ca. 18 m²

Summe OG: 153 m²

Garagenanbau:

Garage: 40,47 m²

Heizraum: 5,95 m²

Abstellraum 1: 9,59 m²

Abstellraum 2 : 9,63 m²

Lager: 3,30 m²

Summe Garage: 68,94 m²

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. 15m²

Folgende Punkte sind noch abzuschliessen:

a) Umfriedung zu 90% betoniert

b) Türen Innen

c) Luftwärmepumpe schon vorhanden, muss noch installiert werden.

d) OG: ein noch nicht genutzter Raum mit ca. 50m²!

e) OG: Bad

f) Fassade fehlt noch

Anschauen lohnt sich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundfläche: 744m²

Wohnfläche: 235m²

Nutzfläche: 69m²

Zimmer: 6

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerng: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 35m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.68m²

fgeeklasse: A+m²

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Breuss

E-Mail: t.breuss@tb-real.at