

2403 Regelsbrunn | Haus | Objektnummer: 1623

Doppelhaus in Fischamend-Nähe Erstbezug - 20 Minuten zur Stadtgrenze- perfekte Schnellbahnanbindung - Nationalpark Donauauen vor der Haustüre



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

Doppelhaus in Fischamend-Nähe Erstbezug - 20 Minuten zur Stadtgrenze- perfekte Schnellbahnanbindung - Nationalpark Donauauen vor der Haustüre



Beschreibung

Doppelhaus in Fischamend-Nähe Erstbezug - 20 Minuten zur Stadtgrenze- perfekte Schnellbahnanbindung - Nationalpark Donauauen vor der Haustüre

Am höchsten Punkt der Nationalparkgemeinde Regelsbrunn liegt diese Liegenschaft genau vis a vis der Pfarrkirche sowie auch dem Gemeindeamt bzw. der Polizeistation. Durch die hohe Positionierung des Grundstückes ist ein Blick bis zum Nationalpark und über die Ortschaft gegeben.

Der dörfliche Charakter ergibt einen wirklich atmosphärischen Gesamteindruck.

Das Gebäude liegt in einer als Ruhelage zu bezeichnenden Position und ist mit seiner Hauptseite in Richtung Westen orientiert.

Die Schnellbahnstation befindet sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. (2 Minuten) Die Züge verkehren im Halbstundentakt: Die Fahrzeit bis Wien 26 Minuten. Mit dem KFZ erreichen sie die Stadtgrenze in 20 Minuten.

Das Haus umfasst:

- Gesamtfläche: 157,61 m²
- Erdgeschoss: 51,72 m²
- Obergeschoss: 51,18m² (davon ca. 4,15m² in der Dachschräge mit einer Raumhöhe zwischen 0,7 und 1,5m)
- Dachgeschoss: 54,71 m²
- Garten: ca. 143 m²
- Terrasse: ca. 14 m²
- Autoabstellplatz: ca. 16 m²
- Weinkeller: 26 m²
- Im Erdgeschoss: befinden sich zwei Schlafzimmer - eines davon mit direktem Ausgang in den Garten, sowie ein Bad mit Toilette.
- Im Wohngeschoss: befindet sich auch der Haupteingang, sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit Fernblick, offener Küchenraum, sowie Vorzimmer und WC. Direkt vom Wohnzimmer aus begehbar

befindet sich eine Terrasse Richtung Westen, Osten und Norden orientiert mit einem Blick zu dem Nationalpark Donauauen.

- Im Dachgeschoss: befinden sich 3 Schlafzimmer sowie ein Bad und eine eigene Toilette.
- Unter dem Garten und von der rückwärtigen Straße aus befindet sich ein alter Weinkeller mit gemauertem Gewölbe.
- Der Autoabstellplatz ist von der Vorderseite aus befahrbar.

Das Haus verfügt über eine Wärmepumpe. Alle Räume sind fußbodenbeheizt. Die Leitungen für eine optionale Klimaanlage sind eingerichtet und vorbereitet. Auch für eine etwaige optionale Solaranlage (Photovoltaik) ist bereits eine Verrohrung vorbereitet.

Sämtliche Installationen, also Wasser, Abwasser, Elektro, Fußbodenheizung sind selbstverständlich neu. Alle Fenster (PVC und Alu, 3fach Verglasung) und Türen sind neu und stammen von namhaften österreichischen Herstellern. Wärmeschutzfassade ist neu hergestellt. In der Garage bzw. auf den Autoabstellplätzen ist ein Leerhohr für eine Ladesteckdose vorinstalliert.

Der Kern des Gebäudes, wurde 1971 und 1992 erweitert und zwischen 2024 und 2025 komplett renoviert und um- und ausgebaut. Die Haus besteht aus 3 Etagen. Im Erdgeschoss wurde der Altbestand renoviert und erweitert. Im ersten Obergeschoss ist ebenfalls der Altbestand renoviert und erweitert worden. Das zweite Obergeschoss (Dachgeschoss) ist durch Aufstockung komplett neu hinzugefügt worden.

Kaufpreis: € 476.000.- belagsfertig - dies bedeutet, dass noch keine Fußböden, Einrichtungsgegenstände, Bäder und Toiletten inkludiert sind. Daher kann das auch individualisiert selbständig hergestellt werden, was der Verkäufer auch gerne nach Wunsch anbieten können.

Die Haushälfte kann auch im schlüsselfertigen Zustand übernommen werden. Preis auf Nachfrage.
Wohnungseigentum in Vorbereitung.

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung eines eventuellen Besichtigungstermins, steht Ihnen gerne Herr Markus Schafroth unter [+43 676 341 86 91](tel:+436763418691) zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 157 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 134 m²	Eigentumsform:	Miteigentum
Terrassenfläche:	ca. 23 m²	Heizung:	Fußbodenheizung
Stellplatzfläche:	ca. 16 m²		
Zimmer:	6	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	3	Bauart:	Altbau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Letzte Sanierung:	2026
Terrassen:	1		
Stellplätze:	1	Energieausweis:	
		Gültig bis:	26.05.2034
		HWB:	B 43 kWh/m²a
		fGEE:	A++ 0,53

Ausstattung

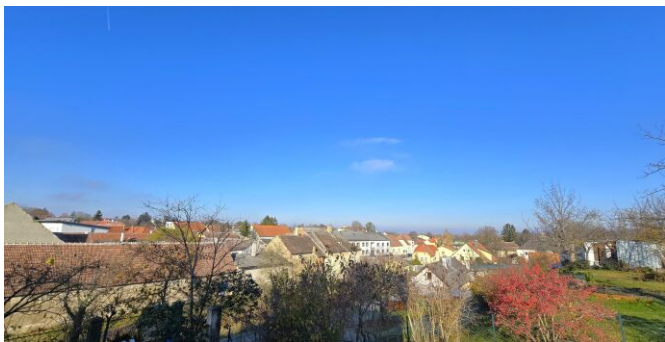
Befuerung:	Luftwärmepumpe	Stellplatzart:	Parkplatz
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Extras:	Weinkeller
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC		

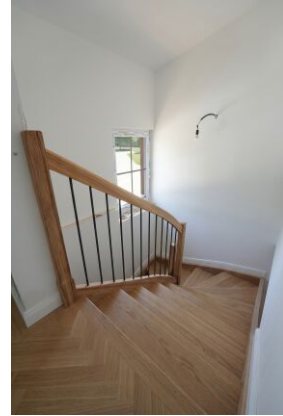
Preisinformationen

Kaufpreis:	465.000,00 €	Belagsfertig	
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	Provision bezahlt der Abgeber.

Weitere Fotos

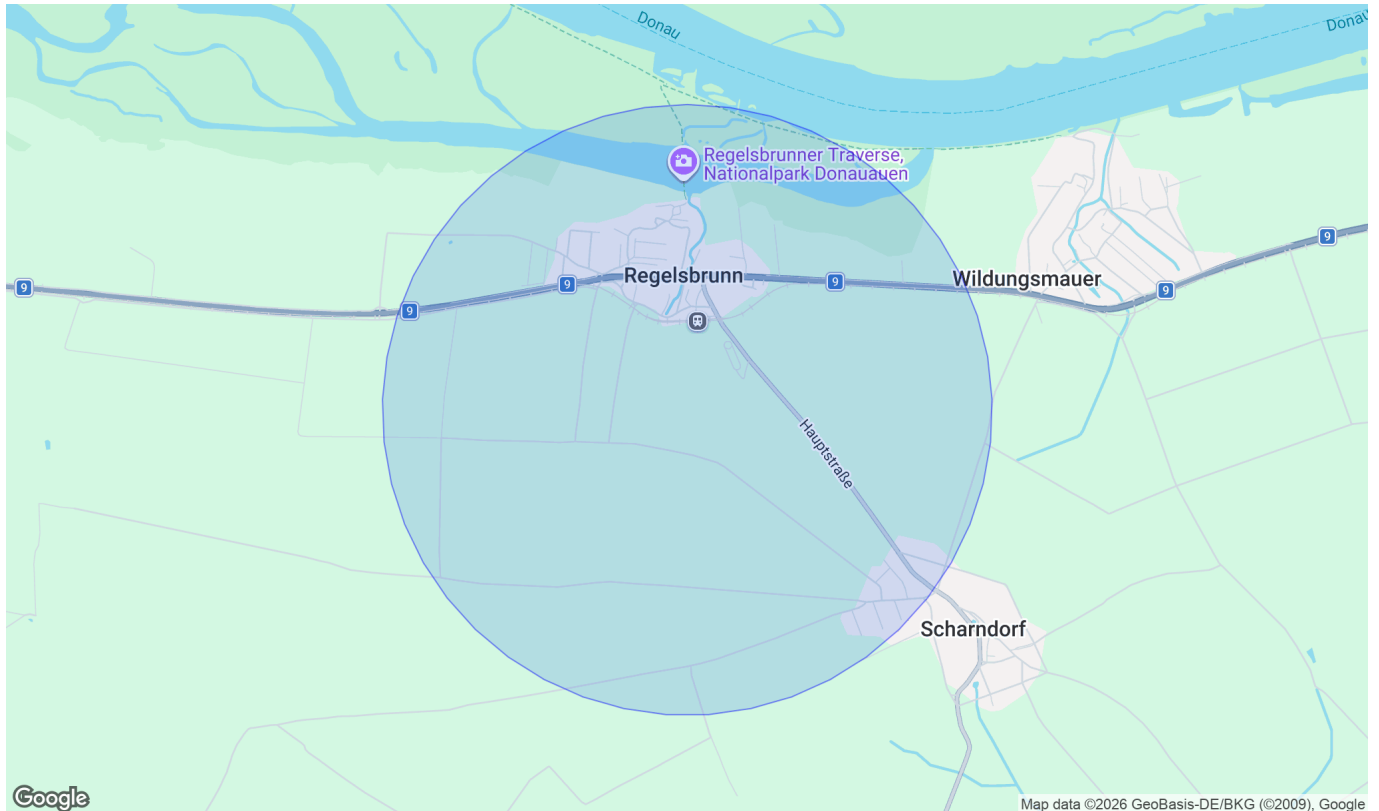






Lage

2403 Regelsbrunn



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	6.000 m
Apotheke	6.000 m
Klinik	9.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	6.500 m
Bäckerei	7.500 m
Einkaufszentrum	8.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Autobahnanschluss	7.500 m
Bahnhof	500 m

Kinder & Schulen

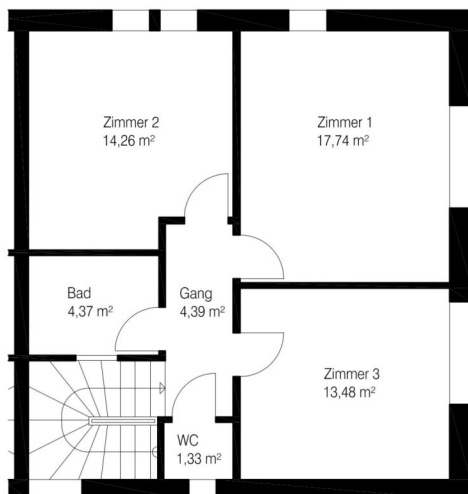
Schule	5.000 m
Kindergarten	4.500 m
Universität	6.500 m

Sonstige

Bank	4.500 m
Geldautomat	4.500 m
Polizei	500 m
Post	7.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan



Regelsbrunn, Am Kirchberg 11, Haus 2 (Nord)

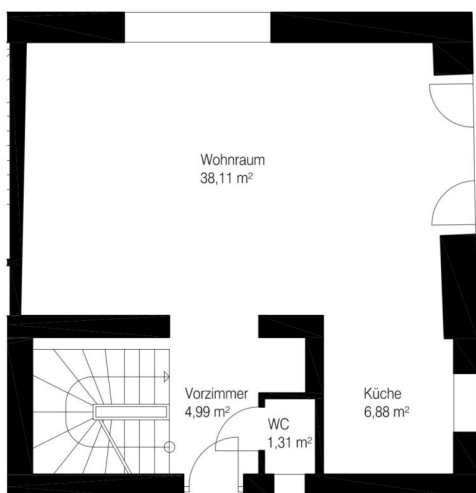
Flächenaufstellung:

Dachgeschoss	55,57 m ²
Obergeschoss	51,29 m ²
Erdgeschoss	51,22 m ²
Summe Wohnfläche	158,08 m ²

zzgl. Keller ca. 26,20 m²

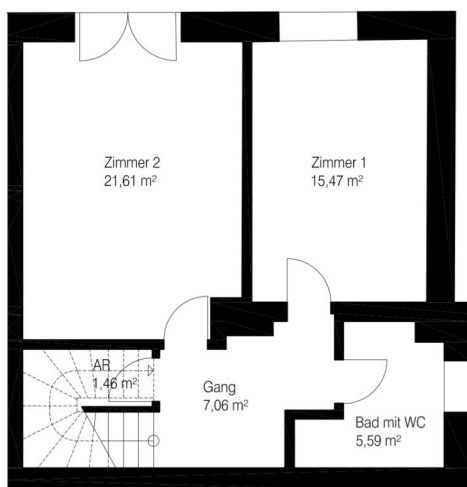
Dachgeschoss

Zimmer 1	17,74 m ²
Zimmer 2	14,26 m ²
Zimmer 3	13,48 m ²
Bad	4,37 m ²
WC	1,33 m ²
Gang	4,39 m ²
Summe DG	55,57 m ²



Obergeschoss

Wohnraum	38,11 m ²
Küche	6,88 m ²
Vorzimmer	4,99 m ²
WC	1,31 m ²
Summe OG	51,29 m ²



Erdgeschoss

Zimmer 1	15,47 m ²
Zimmer 2	21,61 m ²
Bad mit WC	5,59 m ²
Gang	7,06 m ²
AR	1,46 m ²
Summe EG	51,22 m ²

Maßstab: 1:100 - 01.12.2025

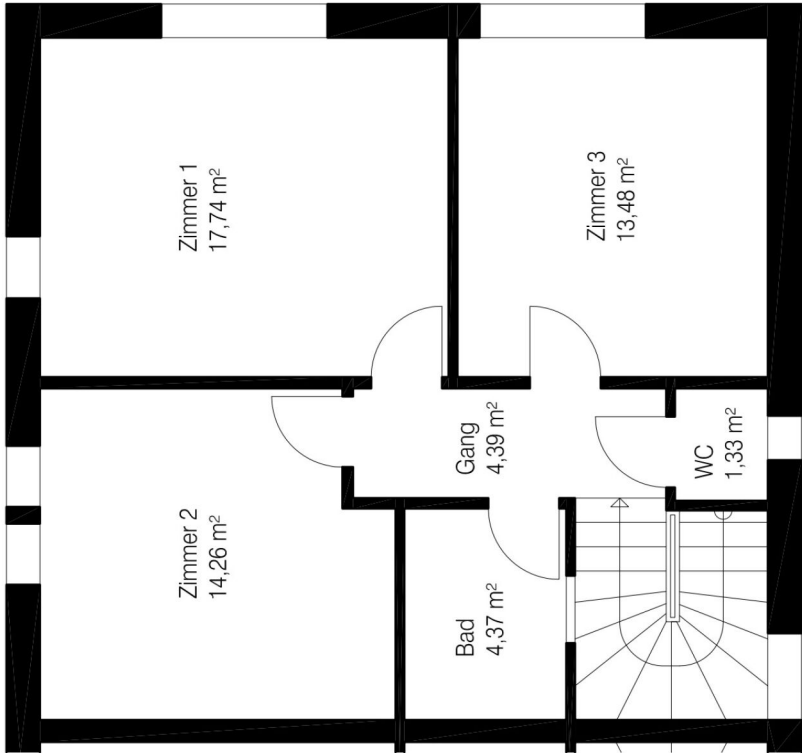
Plan

Regelsbrunn, Am Kirchberg 11, Haus 2

Flächenaufstellung:

Dachgeschoss	55,57 m²
Obergeschoss	51,29 m²
Erdgeschoss	51,22 m²
Summe Wohnfläche	158,08 m²

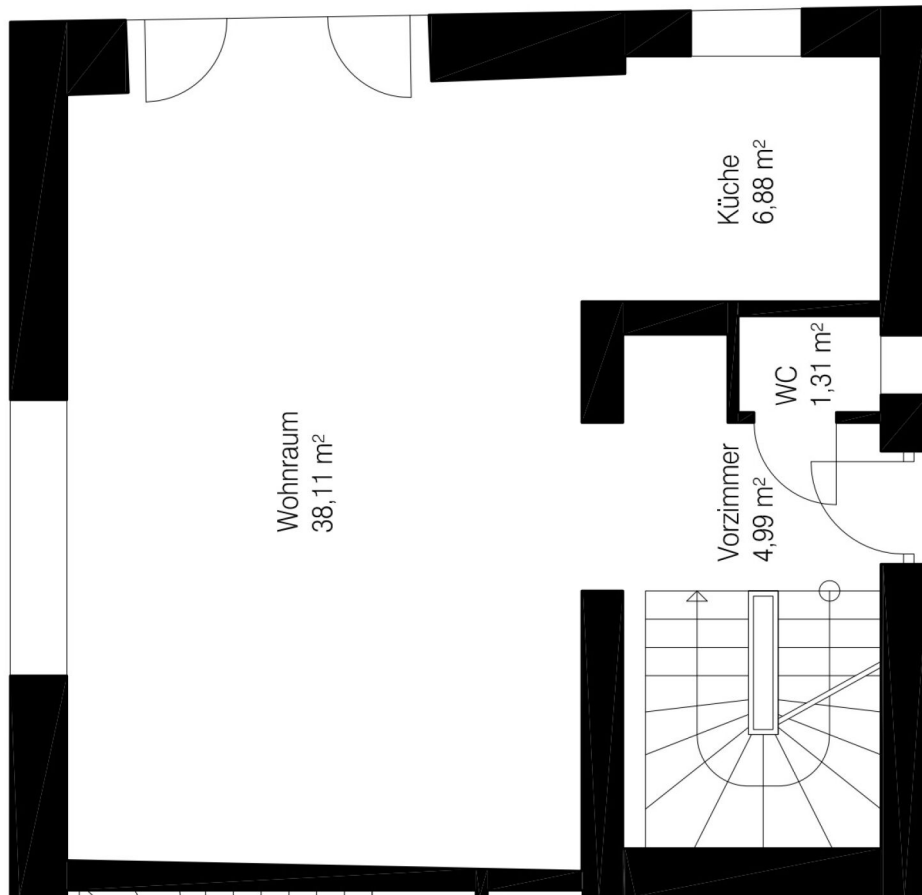
zzgl. Keller ca. 26,20 m²



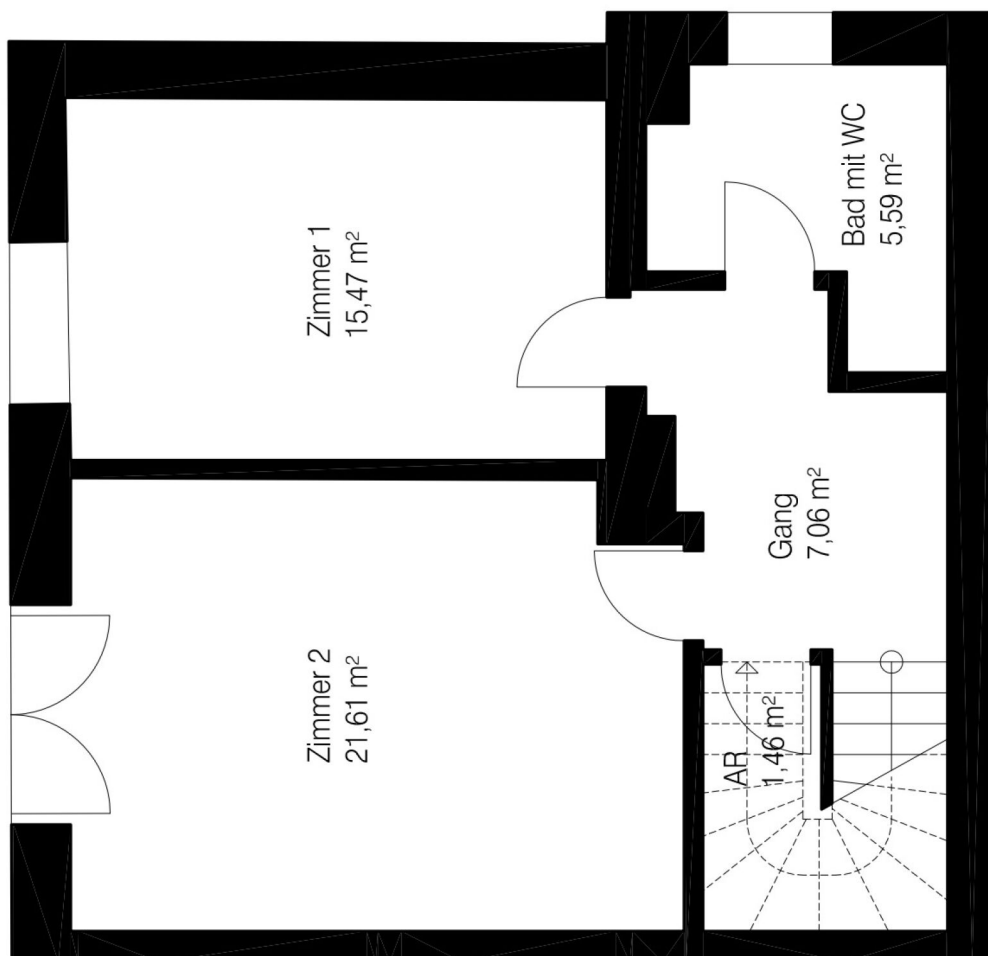
Dachgeschoss

Zimmer 1	17,74 m²
Zimmer 2	14,26 m²
Zimmer 3	13,48 m²
Bad	4,37 m²
WC	1,33 m²
Gang	4,39 m²
Summe DG	55,57 m²

Plan



Plan



Erdgeschoss	
Zimmer 1	15,47 m²
Zimmer 2	21,61 m²
Bad mit WC	5,59 m²
Gang	7,06 m²
AR	1,46 m²
Summe EG	51,22 m²