

2403 Regelsbrunn | Haus | Objektnummer: 1624

Zweifamilienhaus in Regelsbrunn Erstbezug - 20 Minuten zur Stadtgrenze- perfekte Schnellbahnanbindung - Nationalpark Donauauen vor der Haustüre



Visualisierung: Der gezeigte Parkettboden wurde digital ergänzt. Der tatsächliche Zustand weicht davon ab.



Ihr Ansprechpartner

Markus Schafroth

geprüfter behördlich konzessionierter Immobilienmakler

+43 1 47 00 911

sm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

Zweifamilienhaus in Regelsbrunn Erstbezug - 20 Minuten zur Stadtgrenze- perfekte Schnellbahnanbindung - Nationalpark Donauauen vor der Haustüre



Beschreibung

Zweifamilienhaus in Regelsbrunn 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: ca. 144,16 m²

- Erdgeschoss: ca. 46,97 m²
- Obergeschoss: ca. 43,40 m²
- Dachgeschoss: ca. 54,27 m² (davon ca. 4,15 m² in der Dachschräge mit einer Raumhöhe zwischen 0,7m und 1,5m)
- Garten: ca. 113 m²
- Terrasse: ca. 34 m²
- Garage: ca. 30 m²
- Im Erdgeschoss: befindet sich ein großes Schlafzimmer mit Ausgang in den Garten mit eigenen Bad. Weiters ist dort eine Toilette, sowie ein Technik- und Abstellraum zu finden. Daneben, von außen zugänglich befindet sich eine geräumige Garage.
- Im Wohngeschoss: befindet sich auch der Haupteingang sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, sowie Vorzimmer und WC.
- Direkt vom Wohnzimmer begehbar befindet sich eine große Terrasse Richtung Süden mit weitem Blick nach Westen. Von der Terrasse ist ebenfalls der Garten erreichbar.

- Im Dachgeschoss: befinden sich 3 Schlafzimmer sowie ein Bad und eine eigene Toilette.

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. Das 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. Wohnungseigentum in Vorbereitung.

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.

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. 144 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 113 m ²	Eigentumsform:	Miteigentum
Terrassenfläche:	ca. 34 m ²	Heizung:	Fußbodenheizung
Stellplatzfläche:	ca. 2 m ²		
Zimmer:	5	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	2	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
WCs:	3	Bauart:	Altbau
Abstellräume:	1	Zustand:	Erstbezug
Gärten:	1	Letzte Sanierung:	2026
Terrassen:	1		
Garagen:	1	Energieausweis	
		Gültig bis:	26.05.2034
		HWB:	 43 kWh/m²a
		fGEE:	 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





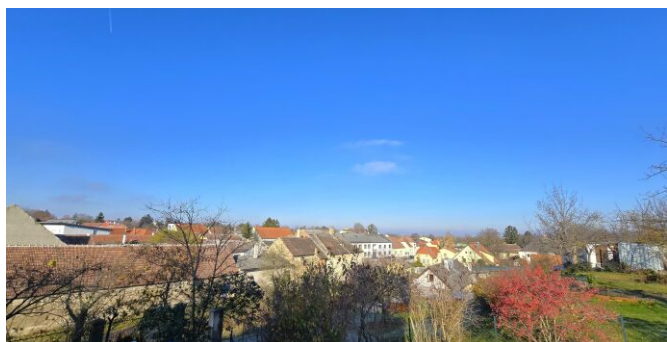
Visualisierung. Der gezeigte Parkettboden wurde digital ergänzt. Der tatsächliche Zustand weicht davon ab.



Visualisierung. Der gezeigte Parkettboden wurde digital ergänzt. Der tatsächliche Zustand weicht davon ab.



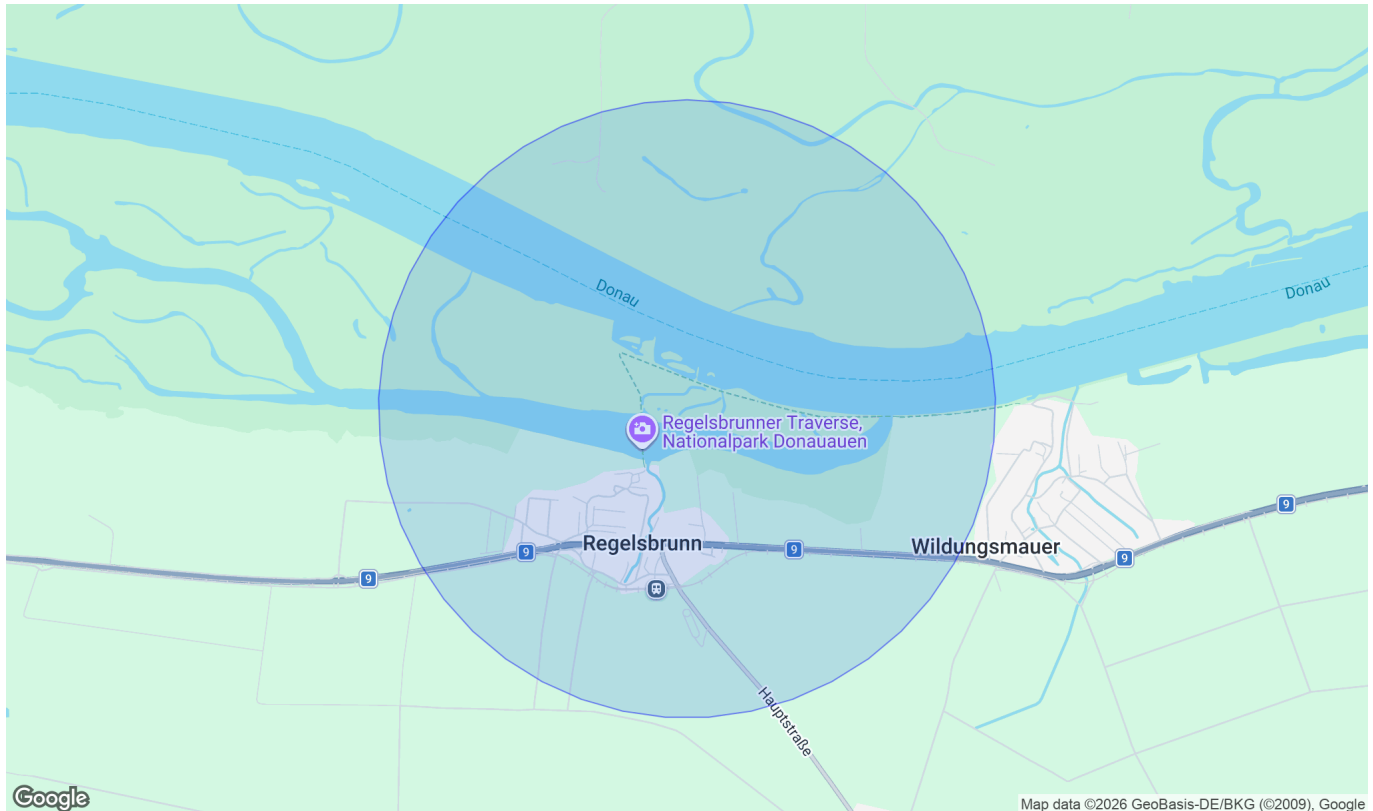
Visualisierung. Der gezeigte Parkettboden wurde digital ergänzt. Der tatsächliche Zustand weicht davon ab.





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

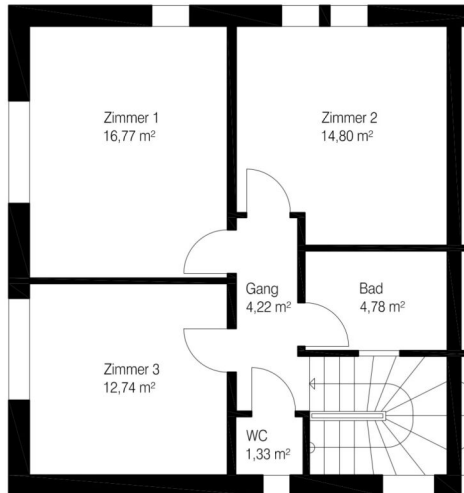
Schule	5.000 m
Kindergarten	4.500 m
Universität	6.500 m

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 1 (Süd)

Flächenaufstellung:

Dachgeschoss 54,64 m²

Obergeschoss 45,70 m²

Erdgeschoss 49,34 m²

Summe Wohnfläche 149,68 m²

zzgl. Garage ca. 29,69 m²

Dachgeschoss

Zimmer 1 16,77 m²

Zimmer 2 14,80 m²

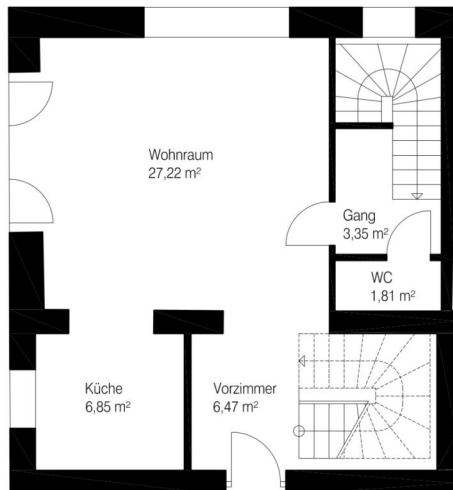
Zimmer 3 12,74 m²

Bad 4,78 m²

WC 1,33 m²

Gang 4,22 m²

Summe DG 54,64 m²



Obergeschoss

Wohnraum 27,22 m²

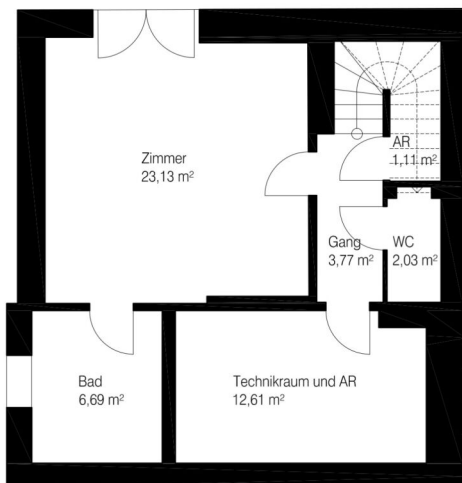
Küche 6,85 m²

Vorzimmer 6,47 m²

WC 1,81 m²

Gang 3,35 m²

Summe OG 45,70 m²



Erdgeschoss

Zimmer 23,13 m²

Bad 6,69 m²

Technikraum 12,61 m²

WC 2,03 m²

Gang 3,77 m²

AR 1,11 m²

Summe EG 49,34 m²

Maßstab: 1:100 - 01.12.2025

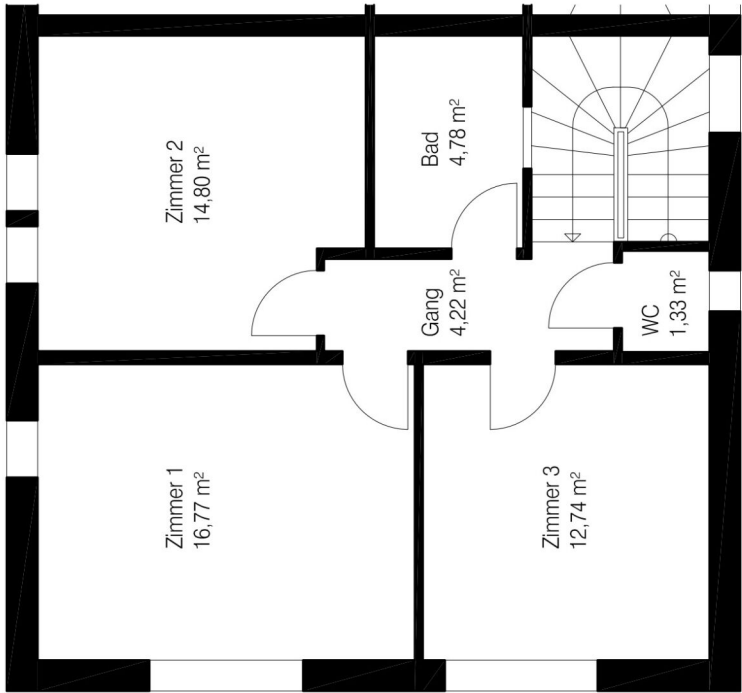
Plan

Regelsbrunn, Am Kirchberg 11, Haus 1 (Süd)

Flächenaufstellung:

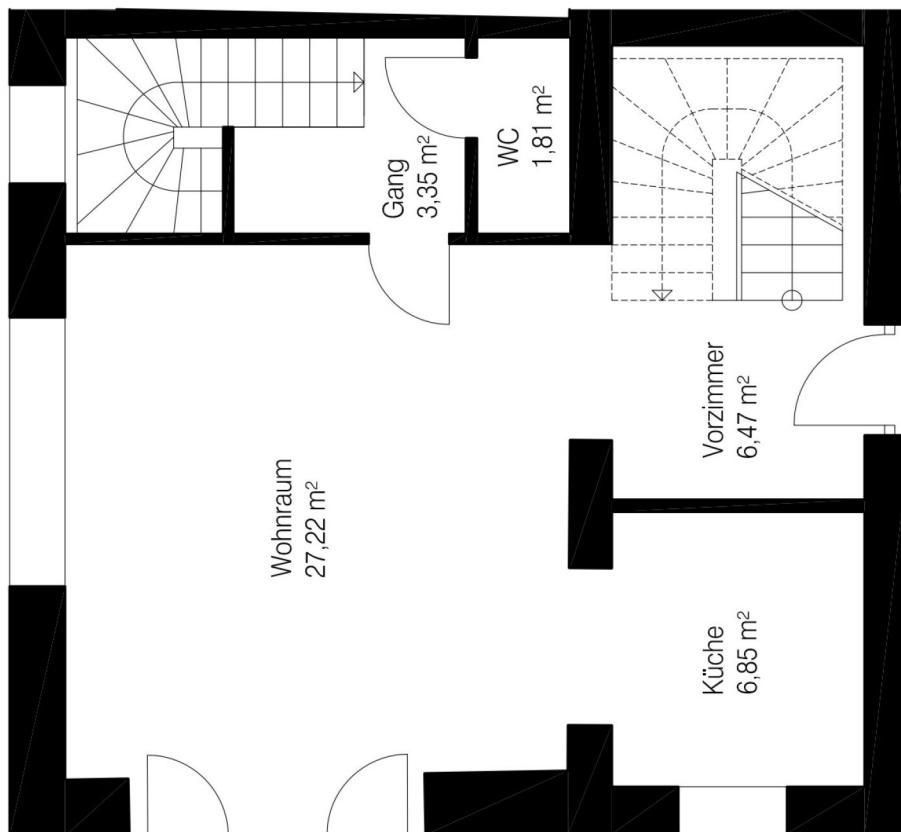
Dachgeschoss	54,64 m²
Obergeschoss	45,70 m²
Erdgeschoss	49,34 m²
Summe Wohnfläche	149,68 m²

zzgl. Garage ca. 29,69 m²



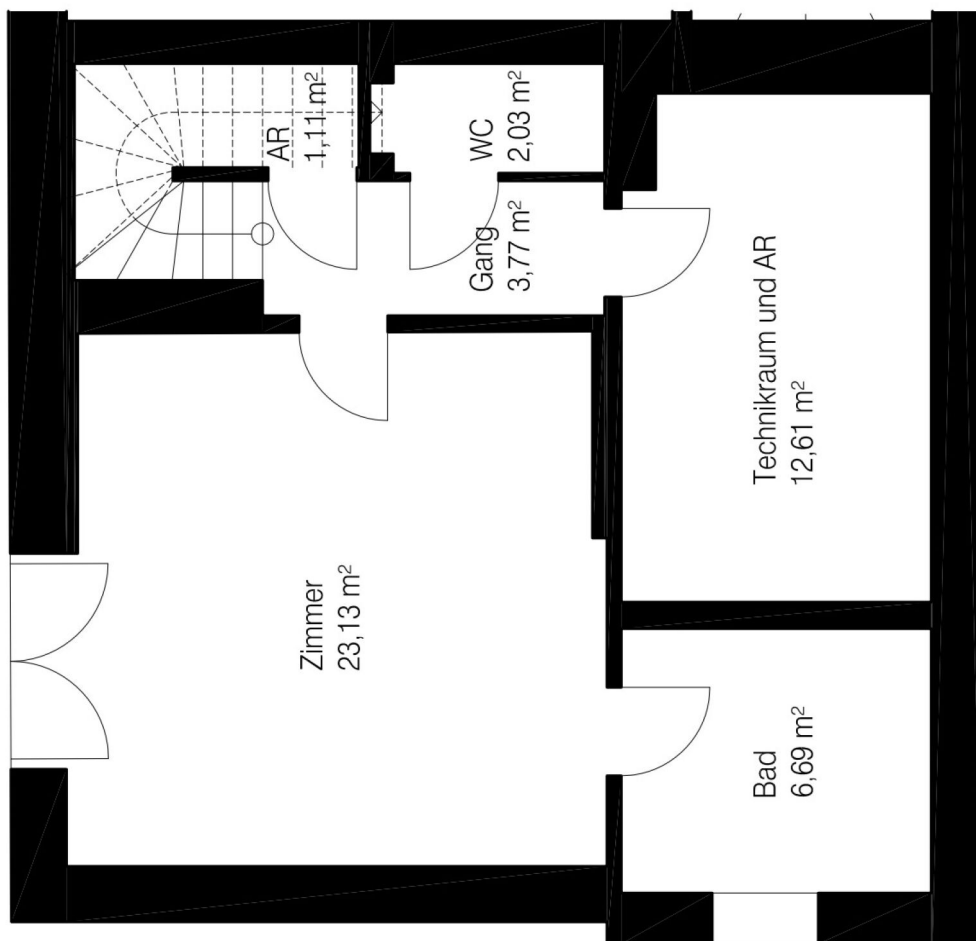
Dachgeschoss	
Zimmer 1	16,77 m²
Zimmer 2	14,80 m²
Zimmer 3	12,74 m²
Bad	4,78 m²
WC	1,33 m²
Gang	4,22 m²
Summe DG	54,64 m²

Plan



Obergeschoss	
Wohnraum	27,22 m²
Küche	6,85 m²
Vorzimmer	6,47 m²
WC	1,81 m²
Gang	3,35 m²
Summe OG	45,70 m²

Plan



Erdgeschoss	
Zimmer	23,13 m ²
Bad	6,69 m ²
Technikraum	12,61 m ²
WC	2,03 m ²
Gang	3,77 m ²
AR	1,11 m ²
Summe EG	49,34 m ²