

2403 Regelsbrunn | Haus | Objektnummer: 1646

Doppelhaushälfte 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

Max Mautner Markhof

Makler

+43 6645841676

mmm@mm-immo.at

www.mm-immo.at

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



Beschreibung

Doppelhaushälfte 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. 4,15m² 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 Leerrohr 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.

Das Haus wird im schlüsselfertigen Zustand übergeben.

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 wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 144 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 113 m ²	Mietdauer:	5 Jahre
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

Gesamtmiere:	1.991,00 €	Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.
Miete:	1.600,00 €		
Betriebskosten:	210,00 €		
Umsatzsteuer:	181,00 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.991,00 €		

Weitere Fotos





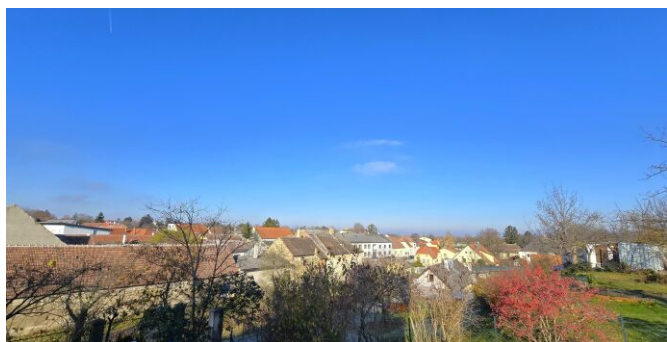
Visualisierung. Der gezeigte Parkettboden wurde digital ergänzt. Der tatsächliche Zustand weicht davon ab.



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



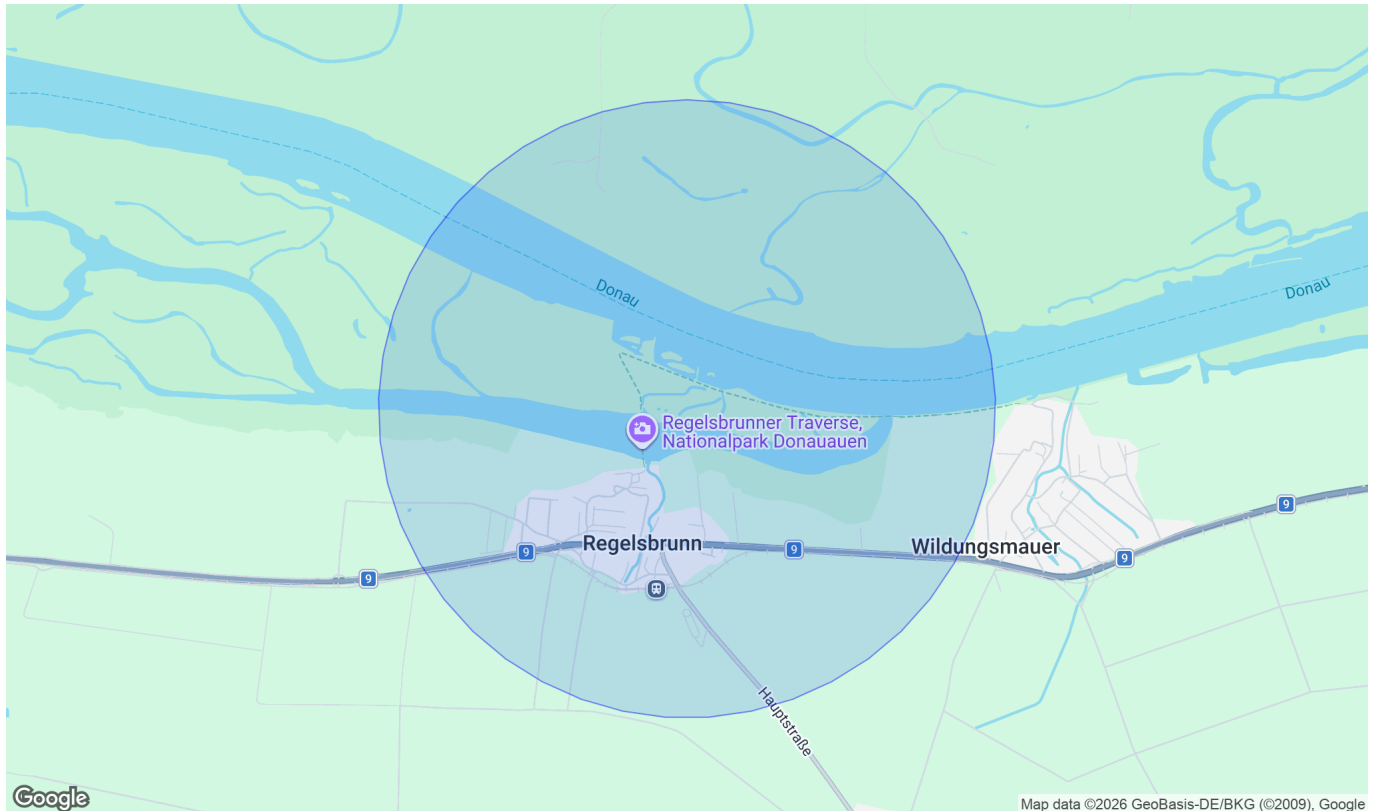
Visualisierung. Der gezeigte Parkettboden wurde digital ergänzt. Der tatsächliche Zustand weicht davon ab.





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