

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Radlbrunn

### Großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus am Waldrand von Radlbrunn - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-360192

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:  
Robert Aichinger

3710 Radlbrunn  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.655,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	246,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Natur, Raum & Lebensqualität – Großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit Schwimmteich am Waldrand von Radlbrunn

Inmitten der sanften Hügellandschaft des Weinviertels liegt Radlbrunn – ein idyllisches Dorf, das für seine Ruhe, Naturverbundenheit und lebendige Dorfgemeinschaft geschätzt wird.

Am Rande dieses charmanten Ortes – auf einem sonnigen, 2.655m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück direkt am Waldrand – befindet sich dieses 1975 errichtete und in den Jahren 1993 bis 1996 adaptierte und erweiterte großzügige Wohnhaus mit einer Wohnfläche von 246m<sup>2</sup> auf zwei Etagen.

Die beiden Geschosse können sowohl als eine Einheit genutzt werden oder als zwei getrennte Wohneinheiten, je nach individuellem Bedarf – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach. Beide Ebenen sind vom zentralen Stiegenhaus aus begehbar, Bad und Klo sowie Küchenanschlüsse in beiden Stockwerken vorhanden.

Der weitläufige Garten mit seinem gepflegten Grün, altem Baumbestand und natürlichem Schwimmteich bietet Raum für Entspannung, Spiel und Gartenfreude – ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Die Liegenschaft überzeugt auch funktional:

- \* Vollunterkellert, mit sehr viel Stauraum und einem extra Erdkeller zur Vorratshaltung. Ein (nicht fertiggestellter) Schutzraum ist auch vorhanden.
- \* Keller auch vom Garten aus begeh- und befahrbar – perfekt für Werkstätten, Lagerräume oder zusätzliche Nutzflächen.
- \* Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus, sowie ein Carport mit 3 Autostellplätzen und einer zusätzlichen Fahrradgarage
- \* Nebengebäude mit ca. 80m<sup>2</sup> Nutzfläche – ideal für Werkstatt, Atelier oder Hobbyräume
- \* Eine Montagegrube bietet weitere praktische Möglichkeiten
- \* Balkon und großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne
- \* Großzügig und liebevoll angelegter Schwimmteich mit gemütlichem Lärchenholzsteg
- \* Ein Bohrbrunnen im Garten sorgt für eine zusätzliche Wasserversorgung
- \* Eine Photovoltaikanlage (5,3 kWp) sowie eine Solaranlage für Warmwasseraufbereitung unterstreichen den nachhaltigen Charakter des Hauses und helfen dabei Betriebskosten zu sparen

Im Inneren erwarten Sie ebenso zahlreiche Annehmlichkeiten:

- \* Ein behaglicher Kachelofen sorgt für wohlige Wärme
- \* Eine Infrarotkabine im Keller lädt zum Entspannen ein
- \* Die großzügigen Räume wirken offen und einladend, mit viel Platz für persönliche Entfaltung und entspannte Wohnatmosphäre.
- \* Große Fenster lassen den ganzen Tag über viel Tageslicht herein und bieten schöne Ausblicke ins Grüne – so entsteht eine helle, freundliche Atmosphäre im ganzen Haus.

Dieses Zuhause bietet nicht nur Raum für Individualität und Visionen, sondern auch die ideale Balance zwischen ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit.

## Ausstattung

Geschoße getrennt begehbar

Doppelgarage

Carport

Photovoltaik-Anlage

Infrarotkabine

Schwimmteich

Bohrbrunnen

Werkstatt / Halle

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die Liegenschaft wird provisionsfrei angeboten.

Energieausweis wurde beauftragt.

## Lage

Wer hier lebt, findet eine Lebensqualität, die in unserer schnelllebigen Zeit selten geworden ist – und genießt gleichzeitig die Nähe zur Stadt:

\* Hollabrunn: ca. 15 Minuten mit dem Auto

\* Stockerau: ca. 25 Minuten

\* Tulln: ca. 25 Minuten

\* Krems: ca. 30 Minuten

\* Wien: ca. 35 Minuten

\* Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und ein Bahnhof befinden sich im nur 2 Kilometer entfernten Ziersdorf.

Direkt im Ort befinden sich ein Kindergarten sowie nur 100 Meter vom Haus entfernt ein großer öffentlicher Spielplatz und Sportplatz – ideal für Familien mit Kindern.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



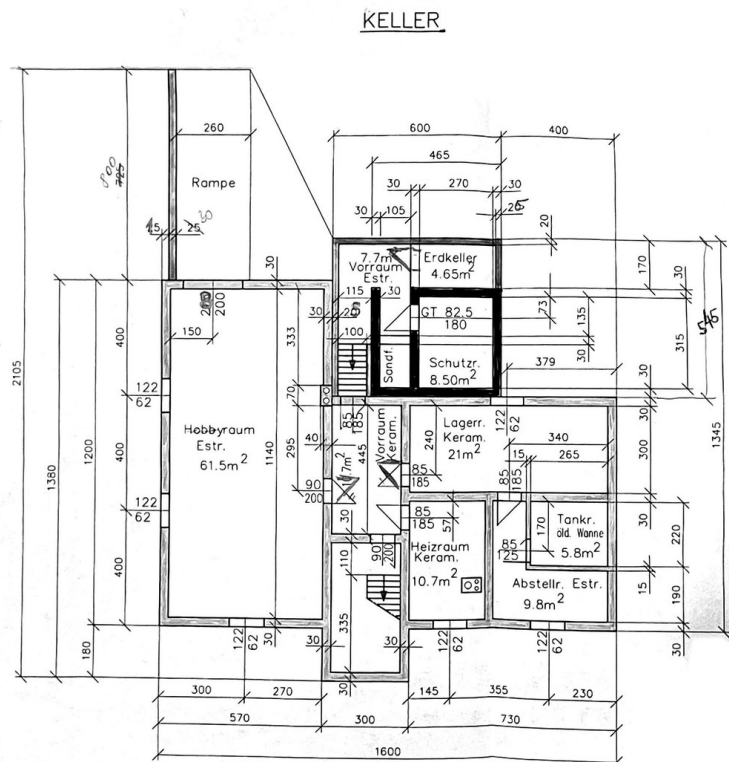
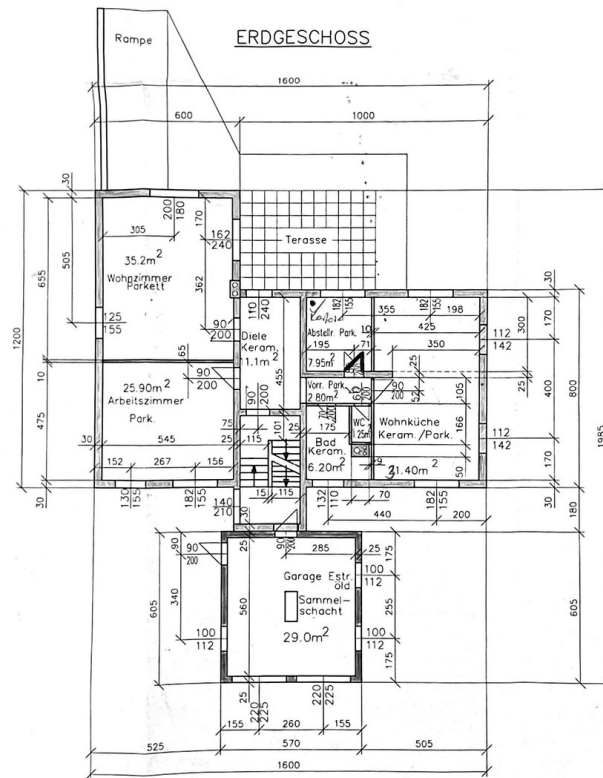


# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

## OBERGESCHOSS

