

Exposé

Mehrfamilienhaus in Radlbrunn

Großzügiges Ein- oder Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotential - Provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-360192**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Aichinger

3710 Radlbrunn
Niederösterreich
Österreich

Baujahr	1975
Grundstücksfläche	2.655,00 m ²
Etagen	2
Zimmer	8,00
Wohnfläche	246,00 m ²
Nutzfläche	180,00 m ²

Energieträger	Öl
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	keine Angaben
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Natur, Raum zur Entfaltung & Lebensqualität – Großzügiges Ein- oder Mehrfamilienhaus mit Schwimmteich am Waldrand von Radlbrunn.

Am Rande dieses charmanten Ortes – auf einem sonnigen, 2.655m² 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 246 m² 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.

Diese besondere Bauweise ermöglicht es, sehr einfach zwei komplett getrennte Wohneinheiten herzustellen, die beispielsweise auch vermietet werden können.

Im Inneren des Hauses erwarten Sie 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.

Die Liegenschaft überzeugt auch funktional:

- * Vollunterkellert, mit sehr viel Stauraum und einem extra Erdkeller zur Vorratshaltung. Ein (nicht fertiggestellter) Schutzraum ist auch vorhanden.
- * Eine Photovoltaikanlage (5,3 kWp) sowie eine Solaranlage für Warmwasseraufbereitung unterstreichen den nachhaltigen Charakter des Hauses und helfen dabei Betriebskosten zu sparen
- * 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. 80 m² Nutzfläche – ideal für Werkstatt, Atelier oder Hobbyräume
- * Eine Montagegrube bietet weitere praktische Möglichkeiten
- * Balkon und großzügige Terrasse mit Blick ins Grüne

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

- * Großzügig und liebevoll angelegter Schwimmteich mit gemütlichem Lärchenholzsteg
- * Ein Bohrbrunnen im Garten sorgt für eine zusätzliche Wasserversorgung

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.

Lage

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

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, Kindergarten, Schulen, Ärzte und ein Bahnhof befinden sich im nur 2 Kilometer entfernten Ziersdorf.

Direkt im Ort befinden sich eine Tagesbetreuung für Kleinkinder 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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Öl
Baujahr	1975
HWB	140,00 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	D
fGEE	2,13
fGEE Energieklasse	D

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer Einrichtungsbsp.



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einrichtungsbsp.



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Einrichtungsbsp.



Exposé - Galerie



Gemauertes Nebengebäude

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie

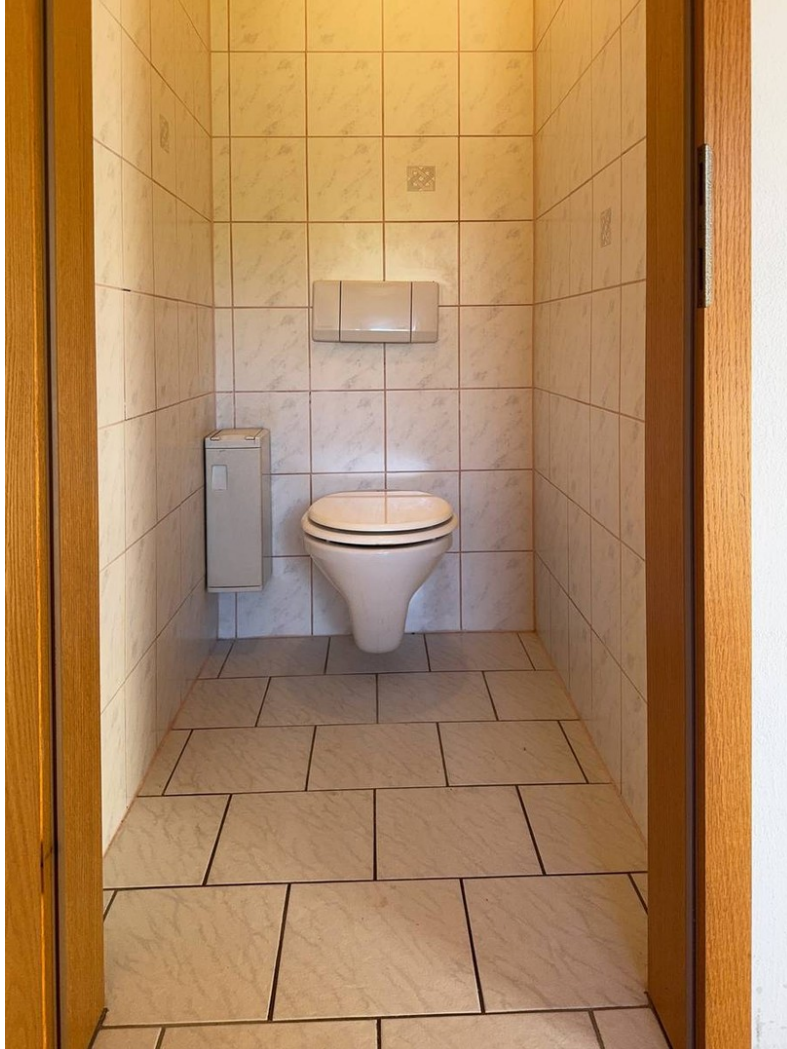


WC EG



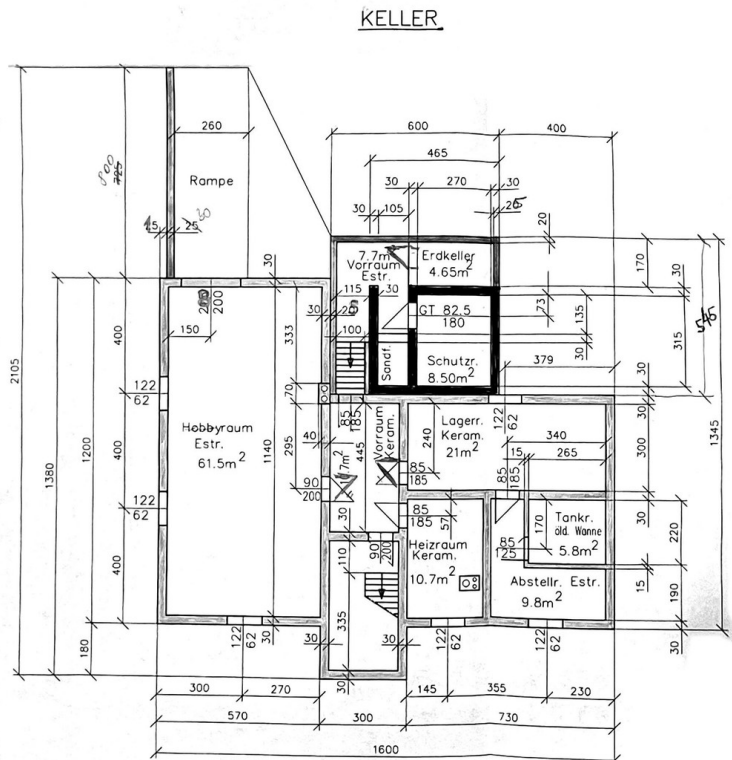
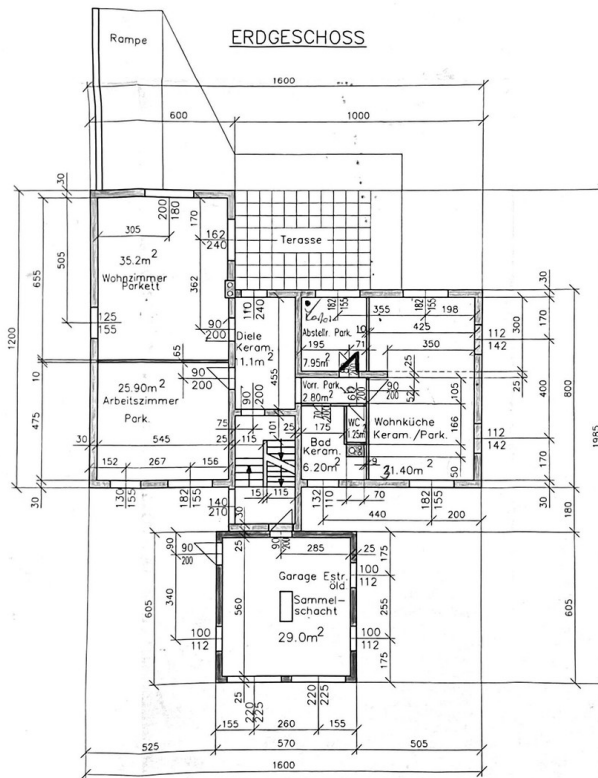
Bad OG

Exposé - Galerie



WC OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

OBERGESCHOSS

