

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Reichenau an der Rax

### Gründerzeithaus im Herzen von Reichenau an der Rax – mit großem Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. OM-392144

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:  
Roland Scherzer

Hauptstraße 97  
2651 Reichenau an der Rax  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1902
Grundstücksfläche	1.047,00 m <sup>2</sup>
Etagen	4
Wohnfläche	525,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung

Modernisierung Jahr	1994
Zustand	renovierungsbedürftig
Gesamtfläche	700,00 m <sup>2</sup>
Heizung	Sonstiges
Anzahl Einheiten	5

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnnutzfläche: ca. 525 m<sup>2</sup>

Gesamtnutzfläche: ca. 700 m<sup>2</sup>

Grundstück: 1.047 m<sup>2</sup>

Aufteilung: 4 helle Wohnungen mit je ca. 90 m<sup>2</sup> sowie ein ausgebautes Dachgeschoß

Keller: komplett unterkellert – ideal für Lagerflächen, Hobbyräume oder Werkstatt

Nebengebäude: ca. 46 m<sup>2</sup> – vielseitig nutzbar, z. B. als Werkstatt, Atelier, Garage oder Lager

Besonderheiten: liebevoll verzierte Holz-Veranden an Ost- und Südseite, ruhiger Garten entlang der verkehrsberuhigten Eichengasse

## Ausstattung

Das Haus verfügt über eine solide Bausubstanz und wertvolle Substanzerhaltung:

In den letzten Jahrzehnten wurden wichtige Sanierungen wie Fassade, Fenster und weitere Instandhaltungsarbeiten bereits durchgeführt.

Gleichzeitig besteht weiterer Gestaltungs- und Modernisierungsbedarf, der viel Spielraum für individuelle Projekte eröffnet.

Ob als Mehrgenerationenhaus, exklusives Anlageobjekt, Gästehaus oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – dieses Gebäude bietet außergewöhnliche Entwicklungsmöglichkeiten.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Kamin

## Lage

Reichenau an der Rax ist ein beliebter Kur- und Luftkurort am Fuße der Raxalpe, nur ca. 1 Stunde von Wien entfernt.

Öffentliche Anbindung

Bahnhof Payerbach-Reichenau (ca. 5 Min. mit dem Auto, direkte Schnellbahnverbindung nach Wien)

Regionale Buslinien vor Ort

Rasche Anbindung an die Südautobahn A2

Nahversorgung & Gastronomie

Restaurants, Cafés und traditionelle Wirtshäuser in fußläufiger Entfernung

Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

Freizeit & Natur

Wander- und Radwege, Rax-Seilbahn, kulturelle Veranstaltungen (z. B. Festspiele Reichenau)

Kurpark und historische Villen in der Umgebung

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

