

## "Traumhaftes Haus mit viel Potenzial in Großriedenthal "



Küche

**Objektnummer: 1626\_26694**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3471 Großriedenthal
<b>Baujahr:</b>	ca. 2016
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	392,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,76
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Oliver Graf

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

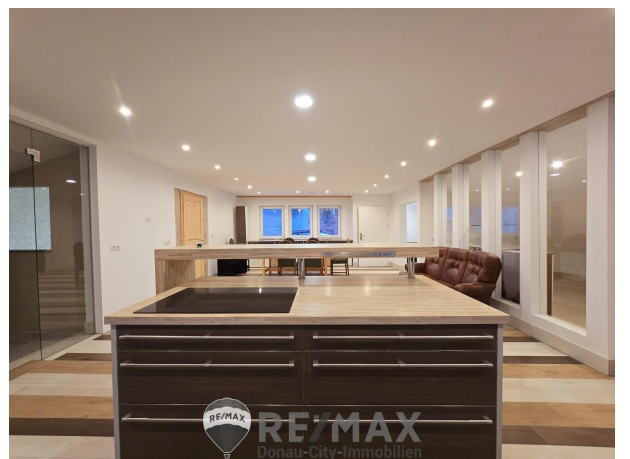
H +43 660 66 84 706









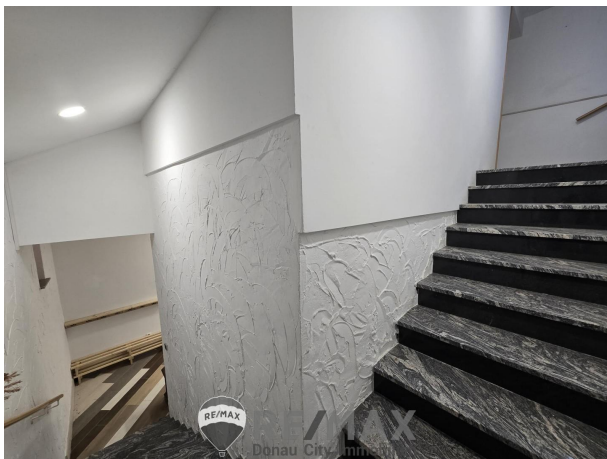


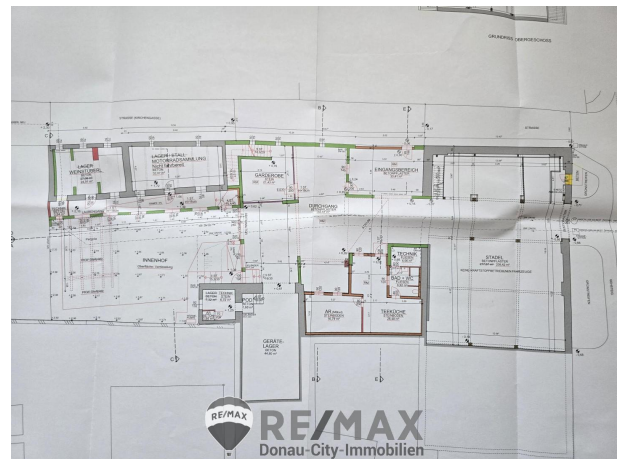
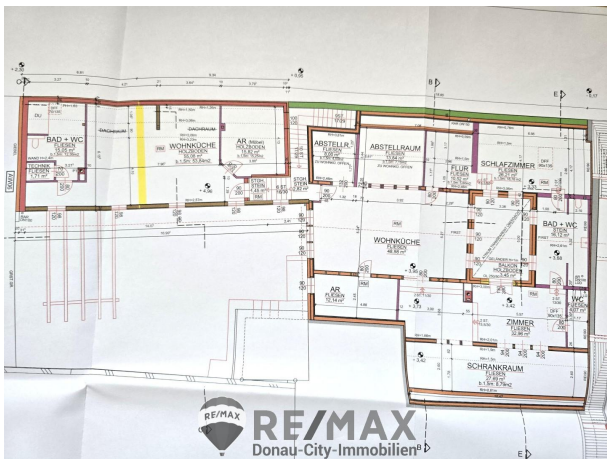












## Objektbeschreibung

**OPEN HOUSE – Besichtigung mit Einzelterminen am Samstag, den 8. März 2025 von 10:00 Uhr bis 13:00 Uhr. Um telefonische Voranmeldung wird gebeten!** Exklusives, vollständig saniertes Haus in 3471 Großiedenthal – großzügiges Wohnen mit vielseitiger Nutzung Dieses zum Verkauf stehende, sanierte Haus in 3471 Riedenthal bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle, modernem Wohnkomfort und flexibler Nutzungsmöglichkeit. Die Immobilie überzeugt durch eine uneinsehbare Lage, durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Annehmlichkeiten, die ein angenehmes und stilvolles Wohnen ermöglichen. Hochwertige Ausstattung und flexible Wohnmöglichkeiten: Das Haus wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Die großzügige Wohnfläche ist auf drei potenzielle Wohneinheiten aufgeteilt: Zwei Wohneinheiten im ersten Stock, ideal für Familien oder als separate Wohnbereiche für Mehrgenerationenwohnen. Eine kleinere Wohneinheit im Erdgeschoss, die sich perfekt für Gäste, ein Büro oder eine Vermietung eignet. Die Immobilie verfügt über drei Badezimmer sowie zwei voll ausgestattete Küchen, die höchsten Wohnkomfort bieten. Ein besonderes Highlight ist der hochwertige Steinboden im Wohnbereich, der nicht nur edel aussieht, sondern auch an heißen Sommertagen für ein angenehm kühles Raumklima sorgt. Stauraum und Außenbereiche für höchsten Wohnkomfort: Geräumige Garage mit Platz für mehr als zwei Fahrzeuge sowie eine integrierte Werkstatt – ideal für Hobbyhandwerker oder zusätzlichen Stauraum. Übersichtlicher Garten, der zum Entspannen, Grillen oder Gärtnern einlädt. Einzigartiger Weinkeller, der optimale Bedingungen für Weinliebhaber bietet und sich hervorragend zur Lagerung edler Tropfen eignet. Energieeffizienz & Nachhaltigkeit: Ein Energieausweis liegt vor, und die Immobilie entspricht der Energieklasse C, was für eine solide Energieeffizienz spricht und langfristig niedrige Betriebskosten gewährleistet. Perfekte Infrastruktur & Anbindung: Die Lage in Riedenthal vereint Ruhe und Natur mit einer guten Anbindung an größere Städte und wichtige Einrichtungen. Entfernungen mit dem Auto: Supermarkt (BILLA, PENNY Markt): ca. 7 Minuten Tulln an der Donau: ca. 24 Minuten Krems an der Donau: ca. 28 Minuten St. Pölten (Landeshauptstadt Niederösterreichs): ca. 39 Minuten Wien (Bundeshauptstadt): ca. 1 Stunde 1 Minute Entfernungen zu Fuß: Kindergarten: ca. 7 Minuten Öffentliche Verkehrsanbindung: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung in die Umgebung. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten & Freizeitangebote In der näheren Umgebung stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen zur Verfügung, darunter: BILLA & PENNY Markt für den täglichen Bedarf Farben Helfer – Fachgeschäft für Farben und Malerzubehör PORTAS-Fachbetrieb Ing. Anton J. Zoubek – Spezialist für Renovierungen Für Weinliebhaber bietet die Region eine exzellente Auswahl an renommierten Weingütern: Winzerhof Obenaus – Weingut mit regionalen Weinen und Übernachtungsmöglichkeiten Weingut Bauer – Familie Bauer – Bioweingut mit nachhaltigem Weinbau Weingut Beer – Traditionsweingut mit vielseitigem Sortiment Für Freizeitaktivitäten und Naturverbundene gibt es ebenfalls interessante Angebote: Team-PS – Reitpädagogik und Ponyhof für Kinder und Erwachsene Fazit – ein einzigartiges Wohnjuwel mit vielen Möglichkeiten Diese Immobilie bietet eine perfekte Balance aus ländlicher Ruhe und schneller Erreichbarkeit wichtiger Städte. Dank der hochwertigen Sanierung, der flexiblen

Nutzungsmöglichkeiten sowie der hervorragenden Infrastruktur ist dieses Haus ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder sogar eine teilweise Vermietung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 59.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamte 0.76

rgieeffizienz: