



#0001008542

## Einfamilienhaus in Reinsberg

3264 Reinsberg



Kaufpreis: 190.000,00 €

Wohnfläche: 178,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 9

### IHR BETREUER



Reinhard Gansch  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
reinhard.gansch@riv.at  
+43 664 60 517 517 58





## BESCHREIBUNG

Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Reinsberg

**Objektbeschreibung:** Dieses charmante Einfamilienhaus in Reinsberg bietet eine einzigartige Gelegenheit für Käufer, die nach einem Projekt mit historischem Flair suchen. Die urkundlichen Erwähnungen des Hauses reichen bis ins Jahr 1750 zurück, was auf eine lange und faszinierende Geschichte hinweist.

**Lage:** Das Haus liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2700 m<sup>2</sup>. Der Garten bietet einen sensationellen Ausblick über Reinsberg und auf die imposante Burgruine. Hier können Sie die Natur genießen und gleichzeitig die historische Atmosphäre der Umgebung erleben.

**Wohnfläche:** Derzeit beträgt die Wohnfläche des Hauses ca. 178 m<sup>2</sup>. Die Räumlichkeiten sind renovierungsbedürftig, aber das Potenzial ist enorm. Mit kreativen Ideen und sorgfältiger Planung kann dieses Haus zu einem absoluten Traumhaus werden.

**Besondere Merkmale:**

**Historisches Flair:** Die Geschichte des Hauses verleiht ihm einen einzigartigen Charakter.

**Großzügiges Grundstück:** Der weitläufige Garten bietet Raum für vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

**Aussicht:** Der sensationelle Ausblick auf Reinsberg und die Burgruine ist ein Highlight.

**Renovierungspotenzial:** Mit Liebe zum Detail und handwerklichem Geschick kann dieses Haus zu einem Juwel werden.

Für weitere Informationen zum Kaufpreis und zur Besichtigung kontaktieren Sie uns gerne. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich zu zeigen!

**Hinweis:** Dieses Exposé dient lediglich zu Informationszwecken und stellt kein verbindliches Angebot dar. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	178,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Grundfläche	2.709,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	25,00 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	6,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	2.503,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	16.04.2024
Gültig bis	15.04.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	229,30
HWB Klasse	 <b>F</b>
fGEE Wert	4,28
fGEE Klasse	 <b>G</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	9
Etagen	1
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	5
Balkone	1

### MERKMALE

Lage	Süd-Westen	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
------	------------	----------	---

**Maklerservice & Bewertung**

Gebiet	Wohngebiet, Am Stadtrand, Siedlungslage	Zustand	Renovierungsbedürftig
Alterskategorie	Altbau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss, Telefonanschluss, Internetanschluss	Fußboden	Stein, Fliese, Teppich, Laminat, Linoleum
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Teilunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Speisekammer	Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft, Gartennutzung

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	190.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	190.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Reinsberg, ein Ort der Leben, Arbeit, Freizeit und Wohnqualität harmonisch verbindet.

**Leben in Reinsberg:** Reinsberg, ein malerisches Dorf im Bezirk Scheibbs in Niederösterreich, bietet eine lebendige Gemeinschaft und eine entspannte Lebensweise. Die Bewohner schätzen die Nähe zur Natur, die saubere Luft und die Ruhe, die hier herrscht. Familien finden in Reinsberg ein sicheres Umfeld für ihre Kinder und eine freundliche Nachbarschaft.

**Arbeit und Wirtschaft:** Obwohl Reinsberg eher ländlich geprägt ist, gibt es hier vielfältige Arbeitsmöglichkeiten. Viele Menschen pendeln in umliegende Städte während andere lokale Betriebe unterstützen. Landwirtschaft, Handwerk und kleine Unternehmen prägen das wirtschaftliche Bild.

**Freizeit und Erholung:** Die Umgebung von Reinsberg bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Hier einige Highlights:

**Wandern und Natur:** Die sanften Hügel und Wälder laden zu Wanderungen und Spaziergängen ein. Der nahegelegene Ötscher ist ein beliebtes Ziel für Naturfreunde.

**Kultur und Geschichte:** Burgruine Reinsberg ist ein historisches Juwel und beherbergt ein Museum. Kulturelle Veranstaltungen und Konzerte bereichern das Dorfleben.

**Sport und Aktivitäten:** Ob Radfahren, Tennis, Angeln oder Skifahren im Winter – die Region bietet vielfältige Sportmöglichkeiten.

**Gastronomie:** In den Gasthäusern und Heurigenlokalen können Sie regionale Spezialitäten genießen.

**Wohnqualität:** Reinsberg punktet mit seiner Lebensqualität. Hier finden Sie:

**Ruhe und Idylle:** Abseits vom Großstadtlärm können Sie hier entspannen und die Natur genießen.

**Bezahlbare Immobilien:** Die Preise für Wohnungen und Häuser sind moderat, was Reinsberg für Familien und junge Paare attraktiv macht.

**Gemeinschaft:** Die Dorfgemeinschaft ist herzlich und hilfsbereit. Hier kennt man sich, und Nachbarschaftsfeste sind keine Seltenheit.

**Verkehrsanbindung:** Mit dem Auto oder Bus sind größere Städte gut erreichbar.

Insgesamt bietet Reinsberg eine ausgewogene Mischung aus ländlichem Charme, Arbeitsmöglichkeiten und Freizeitangeboten – ein Ort, an dem man gerne lebt und sich wohlfühlt. □□□□

## INFRASTRUKTUR

Tourismus



< 1km: Burgarena Reinsberg

Einkauf

< 1km: Verein Unser Gschäft in Reins

Bildung

< 1km: NÖ Landeskindergarten Reinsberg

< 1km: Volksschule Adelheid von Reinsberg

Gaststätten

< 1km: Landgasthaus Stadler

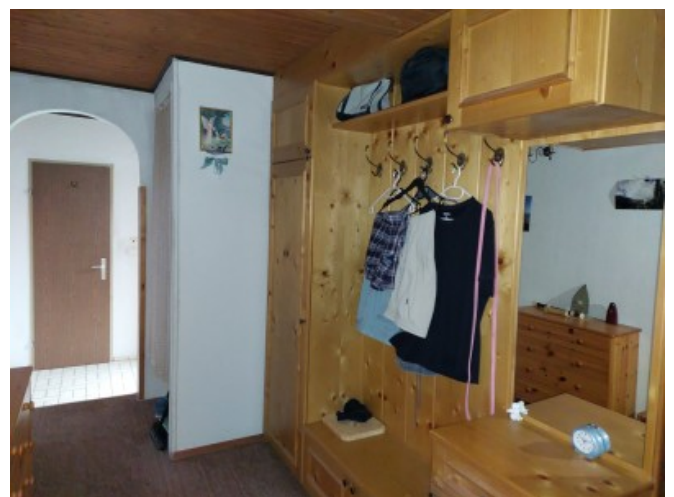
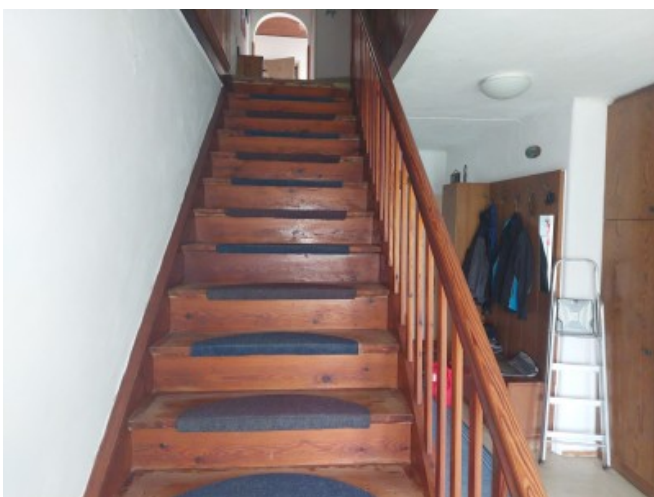
< 1km: Gasthaus Stadler Burgtaverne

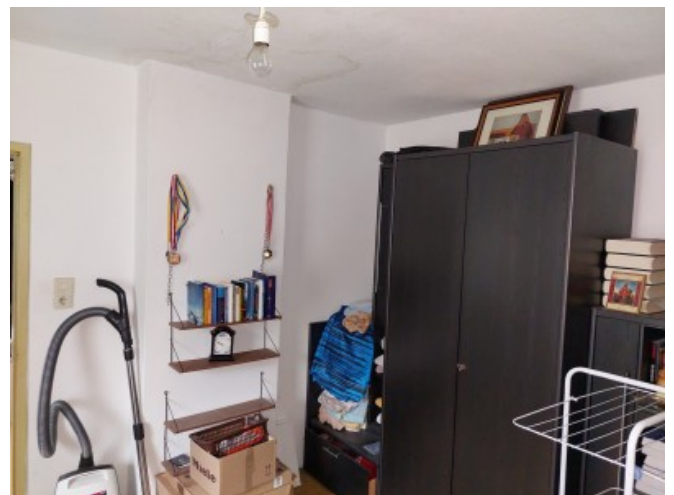


GALERIE













LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Plan EG\\_001](#)

[Plan OG](#)

[Schnitt\\_001](#)

[Ennergieausweis Seite 1 bis 2](#)

[Orthofoto](#)

[HORA Pass\\_47.98628\\_15.07389\\_40m](#)

[Liste der Vorbesitzer bis 1750](#)

[Finanzierungsanfrage](#)

[Website der Gemeinde Reinsberg](#)

[Kulturdorf Reinsberg](#)

[Burgarena Reinsberg](#)

[Reinsberg Mostvierteltourismus](#)

[Reinsberg lebt](#)

[Ihre Bank vor Ort](#)

[Ihre Finanzierungsspezialisten](#)

[Wohnbauförderung NÖ](#)

