

## **Zentral gelegenes Anwesen mit eigenem Fischteich in Dobersberg!**



**Objektnummer: 5498/284**

**Eine Immobilie von Hofbauer & Partner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Stadthaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3843 Dobersberg
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	169,91 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	690,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	222.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Erik Hofbauer**

Hofbauer & Partner Immobilien GmbH  
Hertha Firnbergstrasse 7/3  
1100 Wien

T +43 664 23 32 280











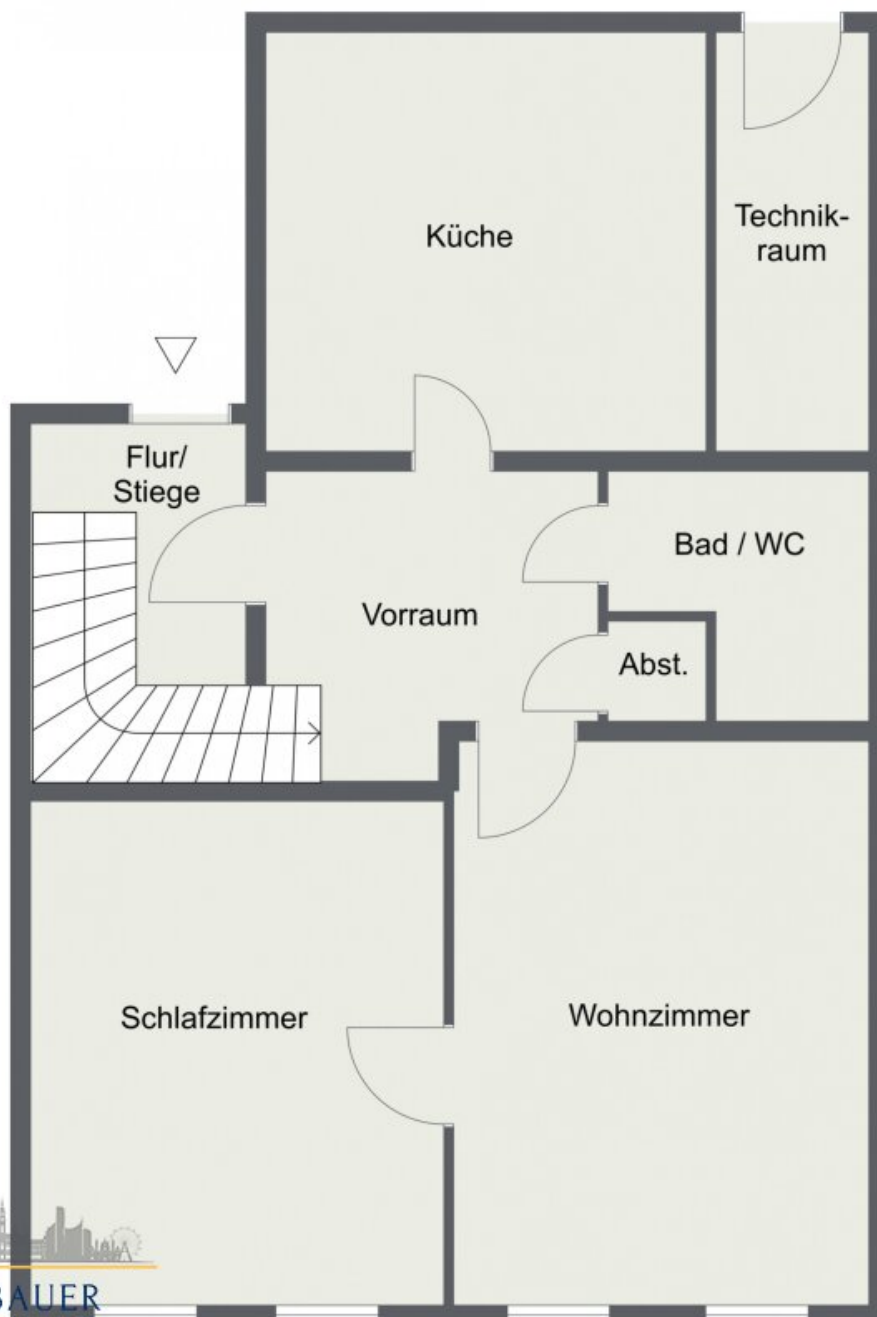








## Dobersberg EG

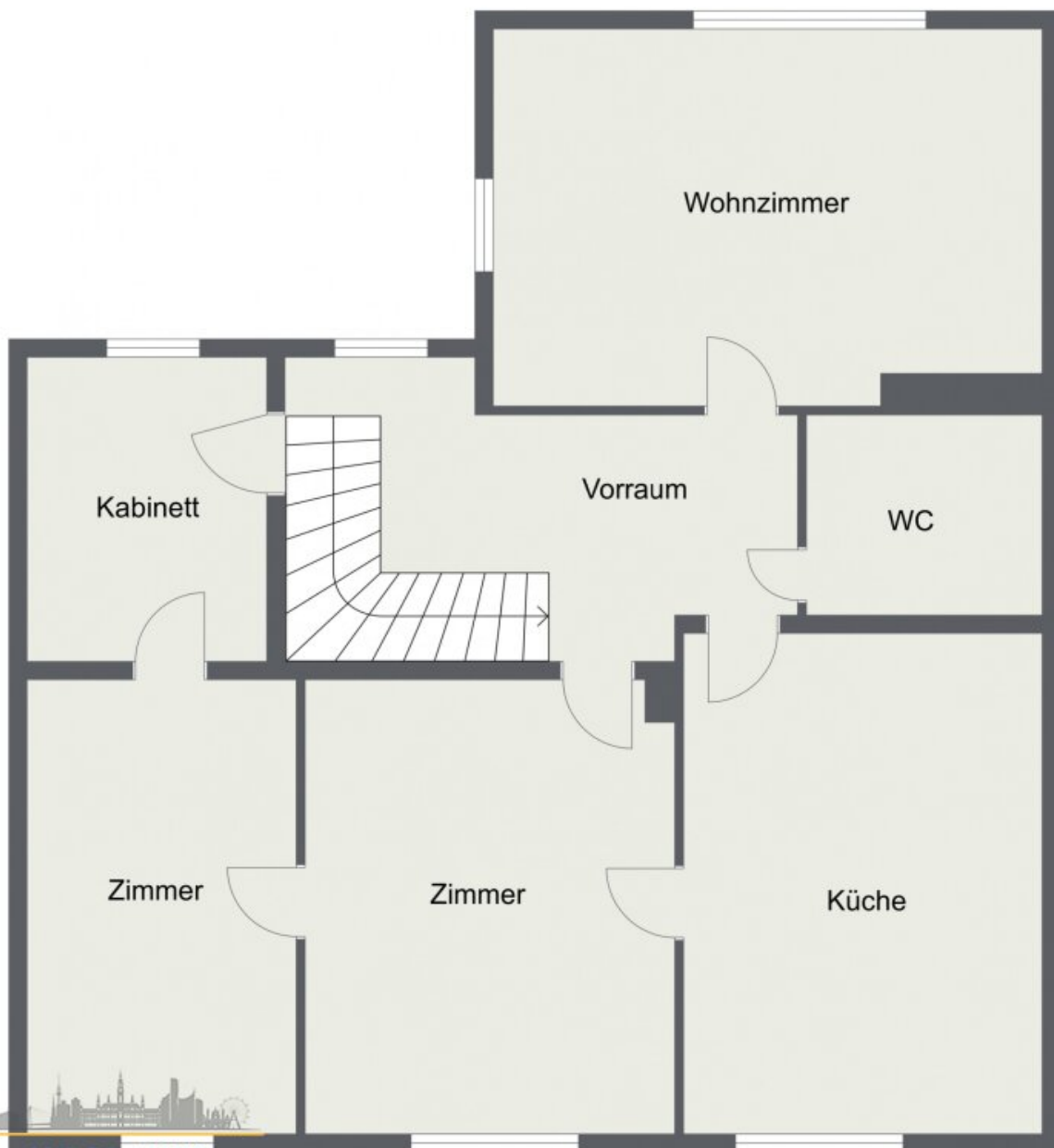




# Dobersberg

OG

Balkon



## Objektbeschreibung

Dieses pittoreske, ruhig gelegene Anwesen aus den 1965er-Jahren verfügt über eine Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>, und mit einem im Hang befindlichen, südseitig gelegenen Garten, an dem sich der hauseigene Fischteich anschließt. Auf der Liegenschaft befindet sich auch ein Nebengebäude mit ca. 50 m<sup>2</sup>. Neben dem ausgebauten Erdgeschoß und Obergeschoß steht auch ein Rohdachboden im Ausmaß von ca. 105 m<sup>2</sup> als weiterer Stauraum bzw. zum Ausbau zur Verfügung.

Das Haus wird mittels Gas-/Fernwärme beheizt und über Radiatoren in den Wohnräumen beheizt. Das Wohnhaus verfügt über eine optimale Raumaufteilung; alle Wohn- und Schlafräume sind über den jeweiligen Vorraum separat begehbar. Im Wohnzimmer steht ein gemütlicher Kachelofen und in der Küche ein Oma-Ofen als alternative Heizmöglichkeit für Sie zur Verfügung.

### Faktencheck:

- Stadthaus (1965er Jahre):
- ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- ca. 105 m<sup>2</sup> Rohdachbodenfläche
- großzügiger Wohn- Essbereich
- 7 Zimmer, 2 Badezimmer,
- ca. 50 m<sup>2</sup> Nebengebäude,
- ca. 10 m<sup>2</sup> Kellerfläche



- Liegenschaft:
  
- Grundstücksfläche ca. 867 m<sup>2</sup>
  
- Gartenfläche ca. 690 m<sup>2</sup>
  
  
- Fischerteich:
  
- ca. 701 m<sup>2</sup> Wiesenfläche
  
- ca. 879 m<sup>2</sup> Wasserfläche
  
- Zugang direkt vom Garten
  
- Wasserrechtlich genehmigter Fischerteich mit gesichertem Zulauf
  
- Wirtschaftszufahrt über Burgrechtsgraben

#### Lage / Infrastruktur:

In der Umgebung des Hauses befinden sich verschiedene Nachversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie viele kleine und größere Lokale und Restaurants, die zum gemütlichen Verweilen und Genießen einladen. In unmittelbarer Nähe zur Marktgemeinde befindet sich der Flugplatz Dobersberg, der für Motor- und Segelflugzeuge zur Verfügung steht.

Das Anwesen befindet sich in ruhiger, aber zentraler Lage in einer sehr beliebten Wohngegend in der Marktgemeinde Dobersberg. Der zur Naherholung bestens geeignete [Naturpark Dobersberg](#) ist in wenigen Minuten erreichbar.

Kosten:

Kaufpreis Haus+Garten: € 222.000,00

Kaufpreis Fischerteich: € 30.000,00

Kaufpreis Gesamt: € 252.000,00

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

### **Informationen und Besichtigung:**

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine steht Ihnen **Herr Ing. Erik Hofbauer** unter [+43 \(0\) 664 23 32 280](tel:+4306642332280) oder [e.hofbauer@hofbauer-partner.at](mailto:e.hofbauer@hofbauer-partner.at) gerne zur Verfügung!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.