

## Idyllische Doppelhaushälfte im Weinviertel (Top 4)



**Objektnummer: 7939/2100156591**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2265 Drösing
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	109,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	109,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	109,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	345.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Sanela-Anamaria Erdelean-Adam**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Traumhafte Familienidylle

Zum Verkauf gelangt diese Doppelhaushälfte in höchster Qualität. Perfekt auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt, gelangt man in dieser einzigartigen Idylle zur absoluten Entspannung.

Die Bauweise lässt sich in wenigen Worten zusammenfassen: Modern, offen, hell, gemütlich, perfekte Raumaufteilung auf rund 110 m<sup>2</sup>.

In den teilweise über fünf Meter hohen Räumlichkeiten findet eine offene Wohnküche genauso Platz, wie natürlich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Büro/2. Kinderzimmer, zwei Badezimmer und ein an das Schlafzimmer anschließendem Raum, der sich förmlich als begehrter Schrank aufdrängt.

Die großzügige Terrasse und der eigene Garten laden dazu ein, die Seele baumeln zu lassen.

Die beschauliche Gemeinde Drösing liegt einen Steinwurf von den Marchauen entfernt. In fünf Minuten mit dem Fahrrad befindet man sich inmitten des riesigen Drösender Waldes mit all seinen Seen, Bächen und natürlich dem Grenzfluss zur Slowakei, der March.

Aber in nur einer Stunde ist man mit der angebundenen Nordbahn in Wiens Stadtzentrum, oder in Bratislava. 30 Autominuten entfernt liegt Mistelbach bzw. Gänserndorf.

Neben Nordbahn und einzigartiger Natur, bietet Drösing auch eine Volksschule, Kindergarten, Nahversorger und eine Arzt- und Zahnarztpraxis.

Erfüllen Sie sich diesen Wohntraum in idyllischer Ruhe noch heute und kontaktieren Sie mich.

---

Wer Drösing noch nicht kennt:

**Drösing** ist eine [Marktgemeinde](#) mit 1119 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) im [Bezirk Gänserndorf](#) in [Niederösterreich](#). Drösing liegt am Ostrand des [Weinviertels](#) an der [March](#) und damit an der Grenze zur [Slowakei](#).

---

**Erdgeschoss** : Vorraum, Wohnküche, Abstellraum, Bad; Terrasse und Garden

**Dachgeschoss** : Vorraum, 3 Zimmer, Garderobe, Bad

---

### **Nahversorger (Bäckerei, Supermarkt)**

Bäckerei 5,96 km

Supermarkt Nah & Frisch 0,68 km

### **Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)**

Raiffeisenbank 0,81 km

Post 8,84 km

Tankstelle 0,66 km

Trafik 0,66 km

### **Ausbildung und Kinderbetreuung**

Kindergarten 0,56 km

Volksschule 0,95 km

Mittelschule 8,95 km

## **Ärzte**

Arzt für Allgemeinmedizin 1,54 km

Zahnarzt 0,38 km

Kinderarzt 14,49 km

## **Öffentlicher Nahverkehr**

Bushaltestelle 0,73 km

Lokalbahnhof 0,93 km

---

## **Entfernungen mit dem PKW:**

Wien ( Floridsdorf ) ca. 57 min

Mistelbach ca. 33 min

Bratislava ca. 60 min

Korneuburg ca. 53 min

Gänsendorf ca. 36 min

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**