

## **Wohnen im Wanderparadies- Günstige Zwei-Dreizimmerwohnung**



**Objektnummer: 14439**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2753 Dreistetten
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,72
<b>Kaufpreis:</b>	119.999,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,46 €
<b>USt.:</b>	14,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marianne Pargan**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien



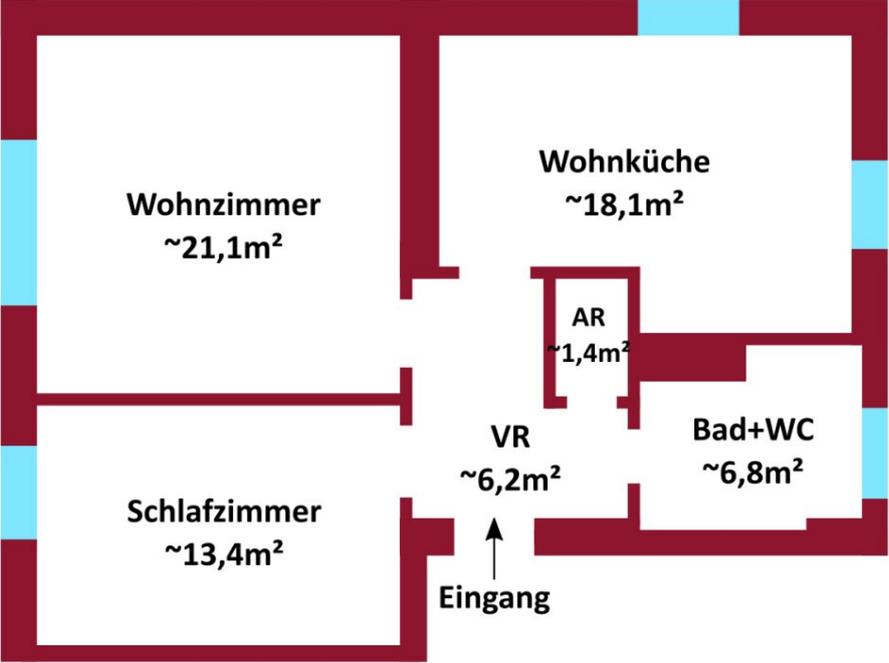












## Objektbeschreibung

Wer die Ruhe sucht ist hier richtig! In ländlicher Lage, nur wenige km von Wiener Neustadt und Markt Piesting entfernt, liegt diese helle Wohnung inmitten der Wanderparadiese Hohe Wand und Fischauer Berge.

Hier finden Sie Ruhe, Erholung und sind trotzdem nicht weit von der Autobahn und von der Bezirksstadt entfernt.

Die Wohnung besteht aus einem geräumigen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Wohn- esszimmer (die geschmackvolle Kücheneinrichtung ist mit sämtlichen Geräten ausgestattet und wurde 2018 eingebaut) mit Sitzecke, einem Schrankraum, einem Abstellraum, einem Bad mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und WC und zusätzlichem Stauraum im Keller (ca. 7 m<sup>2</sup>). Die Räume sind alle vom Vorzimmer aus begehbar (kein Durchgangszimmer).

Sämtliche Böden (hochwertige Granitböden und Echtholzparketten), die Elektrik, das Badezimmer, die Eingangstüre (Sicherheitstüre) und die Installationen wurden 2016 bzw. 2018 erneuert. Das Haus wurde ebenfalls bereits saniert (Steigleitungen, Fassade, Dach). Für eine behagliche Wärme in der Wohnküche wurde ein Schwedenofen eingebaut. Für den ständigen Betrieb sind die Infrarotpaneele eine sparsame (elektrische) Heizform.

Auf der Allgemeinfläche des Hauses ist genügend Parkraum vorhanden, der nur von den Eigentümern genützt werden darf. Auch ein Fahrradraum im Erdgeschoss und ein Trockenraum stehen der Gemeinschaft zur Verfügung.

Dreistetten ist eine ruhige und ländliche Gemeinde mit ca. 500 Einwohnern. Hier ist die Welt noch in Ordnung! Im Ortszentrum sind ein Gasthaus und ein Nahversorger zu finden. Ein Kindergarten befindet sich in der Ortschaft, Schulkinder gelangen mit dem Schulbus in die Nachbargemeinde Markt Piesting (Volksschule, Mittelschule).

Die Gegend ist bekannt für die herrlichen Rad- und Wanderwege, die Ruine Starhemberg, Veranstaltungen der aktiven Vereine und die Natur rundherum. Im Ortsteil Dreistetten ist ein Sportplatz und ein Kinderspielplatz vorhanden, im benachbarten Markt Piesting finden sich Waldbad, Tennisplätze und der Eislaufplatz.

Mit dem Bus erreichen Sie Dreistetten von Bad Fischau, Markt Piesting oder Muthmannsdorf aus.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und Plänen an!**

**Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe**

ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Marianne Pargan**

**Akad. Immobilientreuhänderin**

[marianne.pargan@ringsmuth.at](mailto:marianne.pargan@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

**Alexander Ringsmuth Immobilien**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Abgeberin/dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <3.000m

Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <5.000m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap