

Wohnen im historischen Ensemble auf höchstem Niveau



Objektnummer: 3998

Eine Immobilie von Funk Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2095 Drosendorf-Zissersdorf
Baujahr:	2007
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	342,00 m ²
Nutzfläche:	342,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	2
Keller:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

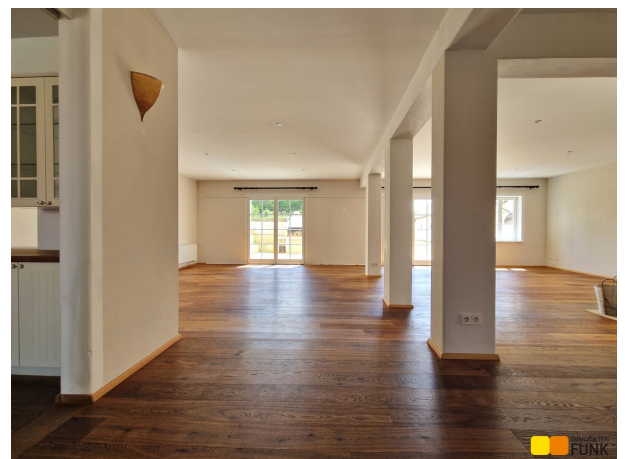
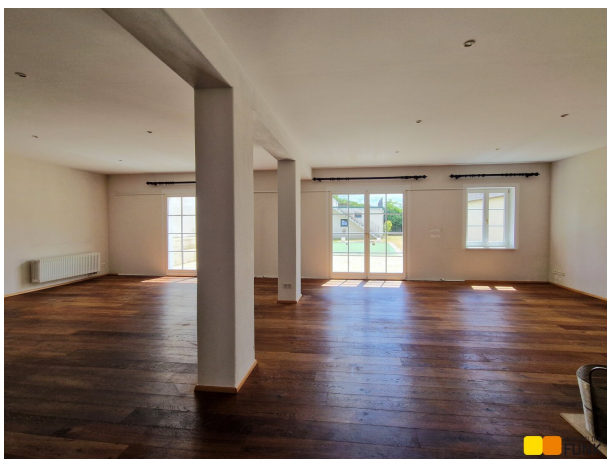
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5
1090 Wien

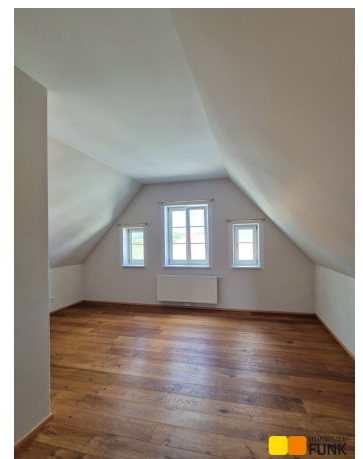








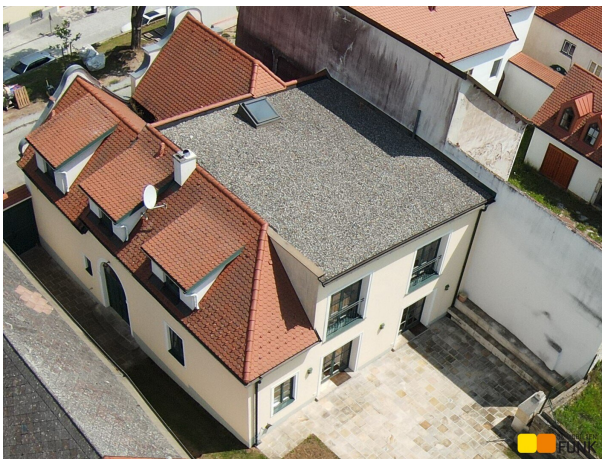








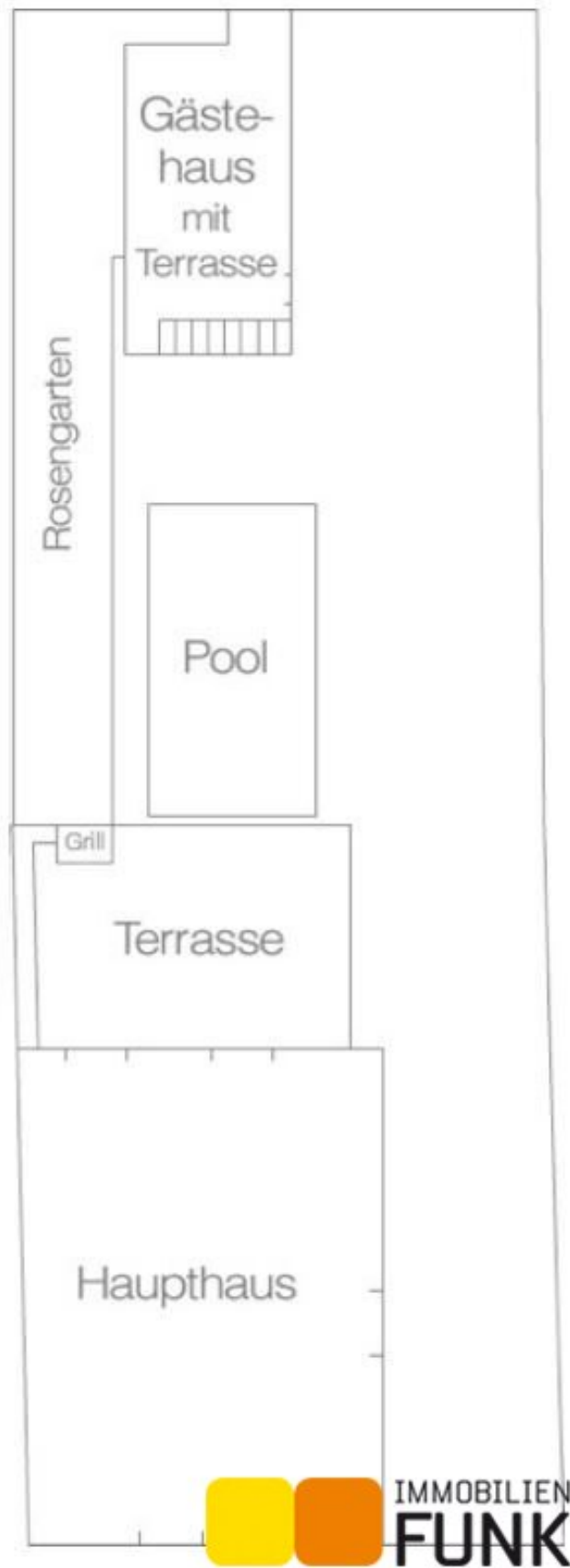




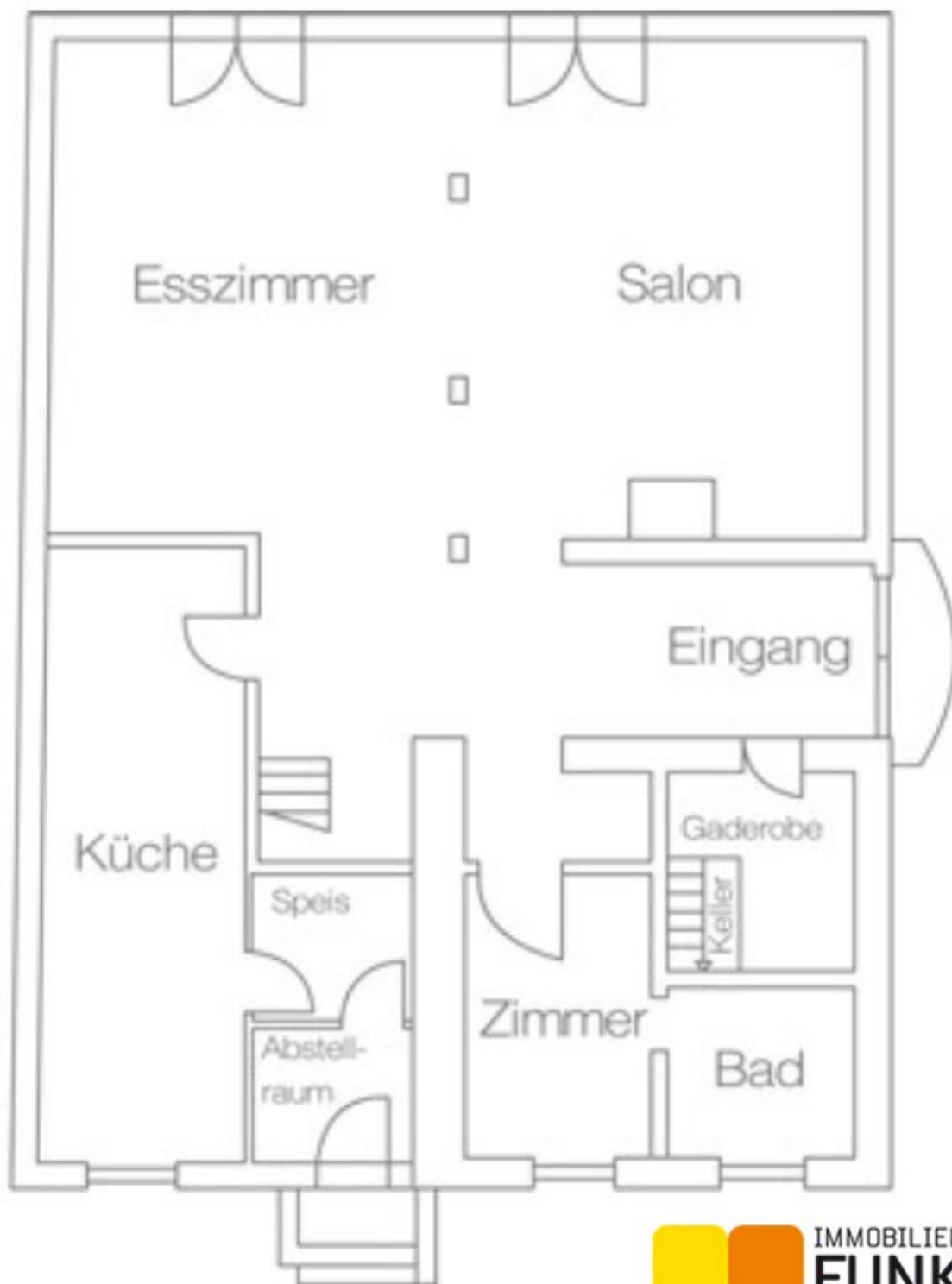




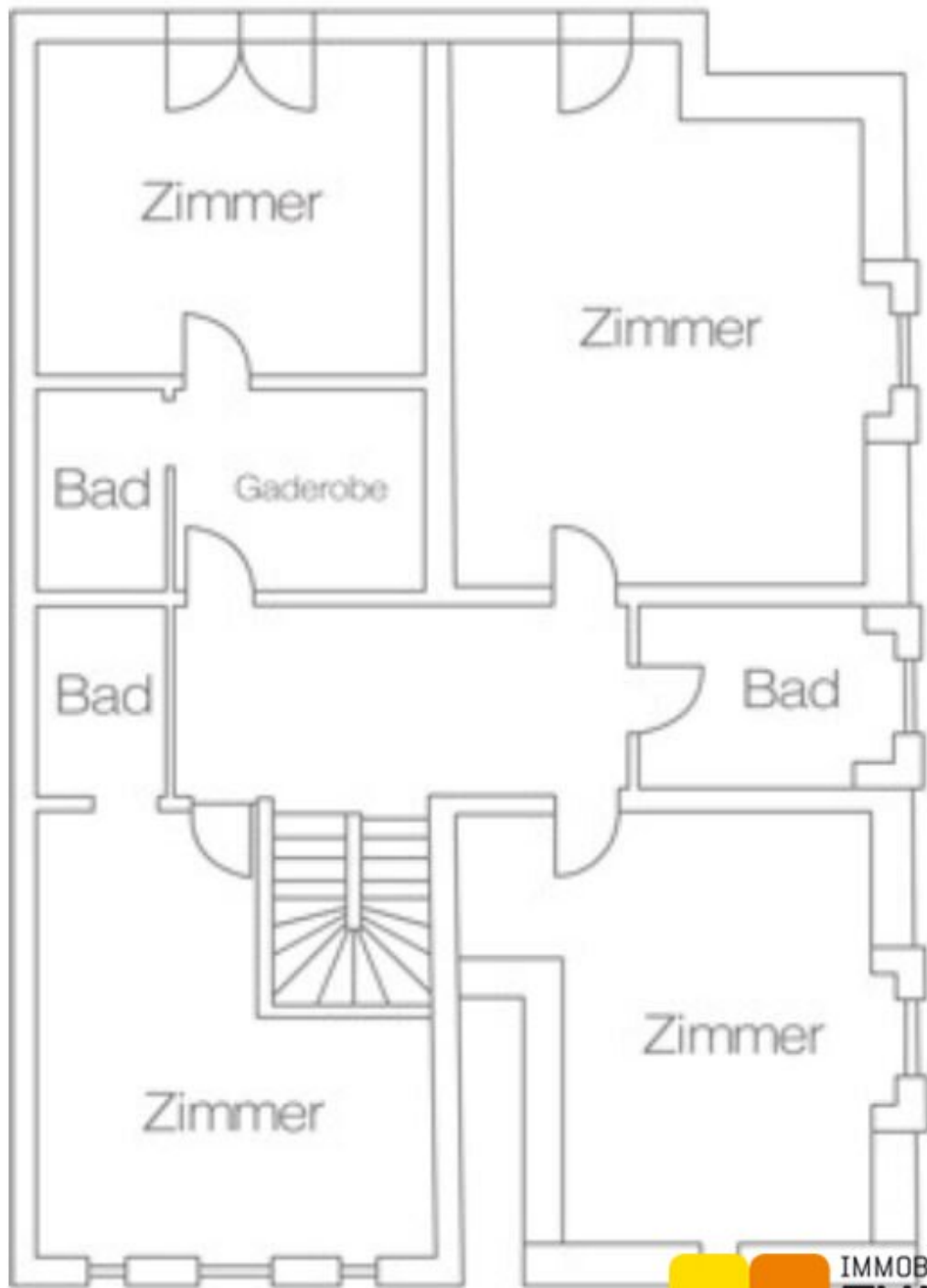




Erdgeschoss



Obergeschoss



Objektbeschreibung

Die Immobilie

Direkt am Hauptplatz von Drosendorf, eingebettet in dessen harmonischem Ensemble, gelangt diese einzigartige Immobilie zum Verkauf. Die historische Anmutung, gepaart mit der technischen Ausstattung eines Neubaus und einem wunderbaren Gartengrundstück machen Wohnräume wahr- sei es als Hauptwohnsitz oder als Wochenendrefugium.

Das Grundstück, auf welchem sich das wunderbare Haus befindet, ist ca. 637 m² groß. Das Barockhaus, dessen Fassade unter Denkmalschutz steht, wurde im Jahr 2007 durch Abbruch und Neubau in der heute vorliegenden Form geschaffen. Die nutzbare Fläche des Haupthauses, die lt. Einreichplan etwa 314 m² beträgt, teilt sich auf wie folgt:

- Erdgeschoss ca. 170 m² (Entree, Wohnsalon, Küche, Speis, Gäste-WC, Gästezimmer mit Ensuite-Bad, Ausgang zur Terrasse)
- Obergeschoss ca. 144,2 m² (4 Schlafzimmer, drei Bäder, Flur).

Zusätzlich befindet sich unter dem vorderen Teil des Haupthauses ein ca. 26 m² großer Kellerraum mit einem kleinen Gewölbekeller, der auch die moderne Haustechnik beherbergt. Das Haus verfügt über hochwertige Eichenholzböden im Wohnbereich und Steinböden in den Sanitärräumen. Die Beheizung erfolgt über eine fernsteuerbare Fußbodenheizung und Wandradiatoren, die am örtlichen Fernwärmewerk angeschlossen sind. Zusätzlich ist das Haus an der städtischen Wasserversorgung und -entsorgung angeschlossen. Durch ein modernes Bussystem wird die gesamte Haustechnik gesteuert.

Vom über 86 m² großen Wohnsalon, der einen offenen Kamin bietet, betreten Sie eine südseitige, sehr großzügig dimensionierte Terrasse. Im Anschluss daran befindet sich das Pool (ca. 4 m mal 9,5 m, 2 m Tiefe. Hinter diesem Schwimmbad erwartet Ihre Gäste das ca. 28 m² große Gästehaus mit einem großen Wohnschlafraum, einem Bad und separatem WC sowie einer Dachterrasse, die auf ca. 40 m² mit einer traumhaften Aussicht über das Thayatal verwöhnt.

Die Stadt Drosendorf, Infrastruktur und Umgebung

Die im Jahr 1188 erstmals urkundlich erwähnte Stadt Drosendorf liegt im Bezirk Horn, im nördlichen Waldviertel. Drosendorf ist eine der wenigen Städte Österreichs, die noch von einer vollständig erhaltenen Stadtmauer umgeben sind. Sehenswert auch der historische Hauptplatz, der von sehr schön erhaltenen Häusern mit denkmalgeschützten Fassaden

umgeben ist. Hier stehen Ihnen auch Einkaufsmöglichkeiten und Lokale zur Verfügung. Schloss Drosendorf, das in seiner heutigen Form als Barockschloss aus dem Jahr 1694 stammt, wird heute als Hotel und Eventlocation genutzt.

Es befindet sich sowohl ein Kindergarten, als auch eine Volksschule und Neue Mittelschule in der Nähe. Der 18-Loch Golfplatz des GC Autendorf befindet sich lediglich 2,5 km, die Tennisplätze des UTC Drosendorf einen Kilometer entfernt. Während der Sommersaison wird auf der ehemaligen Bahnstrecke Drosendorf-Retz der Nostalgiezug „Reblaus-Express“ geführt. Mit öffentlichen Buslinien ist Drosendorf mit Retz und Horn verbunden.

Die wunderbare, naturbelassene Umgebung entlang der Thaya, der Nationalpark Thayatal und der Naturpark Geras laden Sie zur Erholung im Grünen ein.

Die Fahrzeit mit dem Auto von Horn beträgt etwa 30 Minuten. Über die S3 und A22 erreichen Sie den Stadtrand Wiens in etwa 75 Minuten, den Flughafen Schwechat in ca. 1h 40 Minuten Fahrzeit.

Resümee

Seltene Kaufgelegenheit. Modernes Wohnen im Barockhaus. Wunderbares Grundstück. Auch als Miete möglich.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk. *success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <9.500m

Sonstige

Bank <500m
Post <4.500m
Polizei <9.000m
Geldautomat <9.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.