

## Gemütliches Einfamilienhaus in Drösing mit großem Garten



**Objektnummer: 7939/2300161304**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2265 Drösing
<b>Baujahr:</b>	1934
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 401,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,86
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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](http://www.immo-company.at)

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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Drösing, Bezirk Gänserndorf, Niederösterreich! Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet Ihnen ein gemütliches Zuhause mit ländlichem Flair. Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur € 195.000,00 ist dies die perfekte Gelegenheit, um Ihren Traum vom eigenen Haus im Grünen zu verwirklichen.

Das Haus wurde in den Jahren 2019 bis 2021 laufend saniert. Es wurden die Fenster getauscht sowie das Dach isoliert und neu gedeckt. Die Außenwände wurden mit einem Injektionsverfahren abgedichtet. Eine schmutzabweisende Wärmeschutzfassade wurde angebracht.

Der automatische Pelletsofen fungiert als Zentralheizung und kann per App gesteuert werden. Im Wohnzimmer wurde zusätzlich ein Kamin angeschlossen. Der Warmwasserspeicher fasst 300 Liter und kann wahlweise mit Solarenergie, Strom oder Pellets aufgeheizt werden.

Im Zubau befindet sich der Eingang zum Wohnbereich, der Kellerabgang, ein Fitnessraum sowie ein Ausgang in den Garten zum Autoabstellplatz. Vor der Garteneinfahrt findet sich Platz für weitere zwei Fahrzeuge.

Die Wohnfläche von 97 m<sup>2</sup> erstreckt sich über das Erdgeschoss und ist wie folgt aufgeteilt:

- Vorraum mit Terrassentüre und Speis
- Küche
- WC
- Esszimmer
- Kinderzimmer mit Einbauschränk
- Wohnzimmer mit Kamin

- Schlafzimmer mit Schiebetüre zum Badezimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Toilette

Das Haus ist bis auf das Kinderzimmer voll unterkellert. Im Keller befinden sich folgende Räumlichkeiten:

- Vorkeller
- Mittelkeller mit Staumöglichkeit für Holz und Pellets
- linker Keller mit Warmwasserspeicher
- rechter Keller mit Pelletsofen

Der Außenbereich ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber. Der großzügige Garten bietet Ihnen und Ihrer Familie Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten. Die sonnige Terrasse mit Markise lädt zum Verweilen ein. Eine Gartenhütte ist vorhanden, der Brunnen kann reaktiviert werden.

Interessiert? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie näher zubringen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <7.500m

Post <8.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap