

## Hier beginnt Ihr neues Kapitel



KI-bearbeitet - Gestaltung Beispiel

Wohnküche - Gestaltung Beispiel

**Objektnummer: 7939/2100156589**

**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>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	338.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

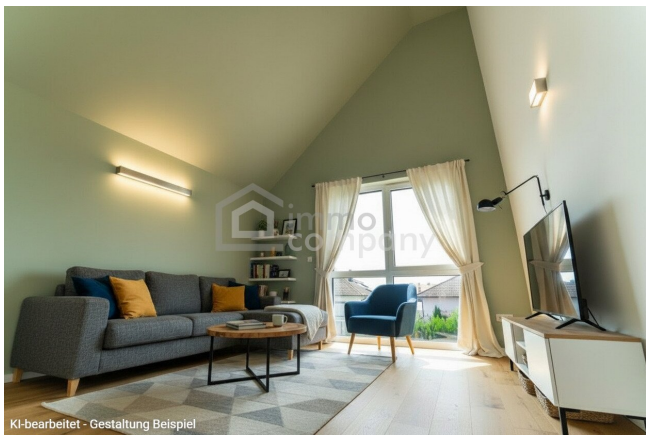
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Sanela-Anamaria Erdelean-Adam**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf





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.



Website



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

## Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte bietet auf **110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmern, 137 m<sup>2</sup> Garten** und einer **18 m<sup>2</sup> Terrasse** ein ideales Wohnkonzept für Familien, Paare oder alle, die großzügiges und energieeffizientes Wohnen schätzen.

Das Haus wurde **2020 errichtet** und befindet sich im **Erstbezug**. Das Haus wurde 2020 errichtet und befindet sich im Erstbezug.

Die hochwertige Bauweise sowie die energieeffiziente Haustechnik – **Luftwärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung** – sorgen für ein angenehmes Wohnklima und modernen Wohnkomfort. Die Umgebung bietet eine **gute Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichem Verkehr und Nahversorgung in der Nähe.

Die Doppelhaushälfte wird **belagsfertig** übergeben – ideal für Käufer, die ihre Innenausstattung individuell gestalten möchten.

### ? Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem ruhigen Dorf in der Gemeinde Drösing. Die Umgebung bietet:

- Ländliche Ruhe
- Gute Anbindung an umliegende Orte
- Nahversorgung in kurzer Distanz
- Natur & Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür

Ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

---

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

**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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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.**