

## Ihr neues Familiennest: Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte



KI-bearbeitet - Gestaltung Beispiel

Wohnküche Beispiel mit KI erstellt

**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>	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>	137,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	358.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Sanela-Anamaria Erdelean-Adam**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
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.



@immocompany



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

## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

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.

---

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 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.**