

## Moderne Doppelhaushälfte Erstbezug in Drösing



KI Bearbeitet - Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2100156590**

**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 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<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.

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 Garden

**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

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.**