

## Geräumiges Wohnhaus mit schönem Garten



**Objektnummer: 960/70995**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3843 Dobersberg
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	1.328,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 263,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,53
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl





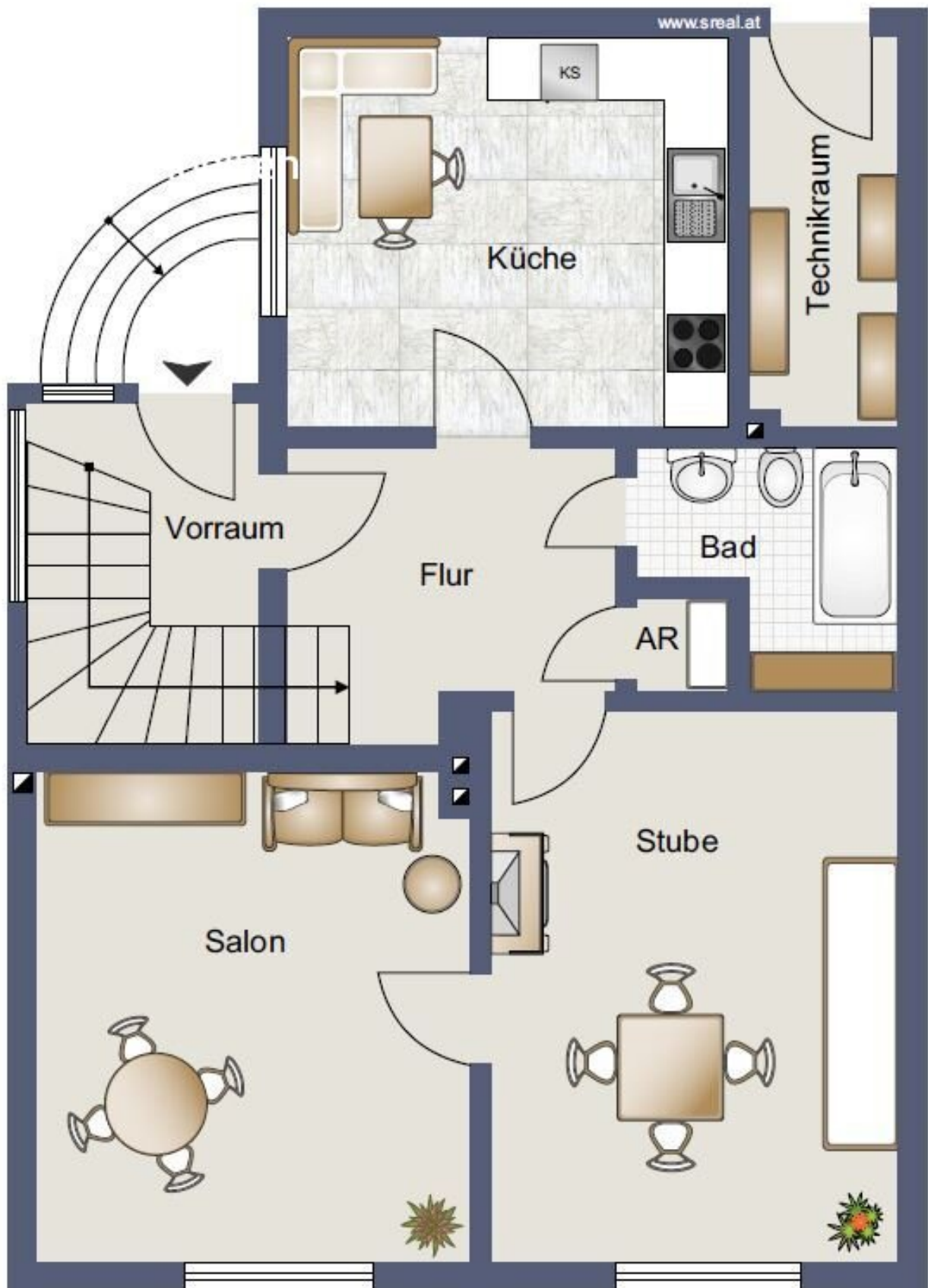












Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Marktgemeinde Dobersberg im schönen Waldviertel. Dieses gepflegte Wohnhaus befindet sich nahe dem Ortszentrum und bietet Ihnen nicht nur Raum zum Leben, sondern ist auch eine Oase der Ruhe und Entspannung auf einem großzügigen Grundstück.

In sonniger und ruhiger Aussichtslage steht dieses geräumige Wohnhaus in einer erhöhten Lage und ist für Naturverbundene und Ruhesuchende sowie für alle Hobbyhandwerker perfekt.

Die Liegenschaft umfasst das Hauptgebäude, einen Schuppen, eine Garage, einen Geräteraum, eine Durchfahrt und ein großzügiges umzäuntes Gartengrundstück.

Das Hauptgebäude gliedert sich auf in Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie Dachboden.

Beim **Kellergeschoss** handelt es sich um einen Lagerraum mit ca. 10 m<sup>2</sup> mit teilweise Lehm Boden, um Nahrungsmittel länger lagern zu können.

Das **Erdgeschoss** mit ca. 68 m<sup>2</sup> Nutzfläche unterteilt sich in: Heizraum, Eingangsbereich, Vorraum, Küche mit einem Holzkochofen, Speis, Badezimmer mit Badewanne und WC, Bauernstube und Schlafzimmer, Abgang zum Kellerraum und Aufgang zum Obergeschoss.

Das **Obergeschoss** mit ca. 97 m<sup>2</sup> Nutzfläche unterteilt sich in: Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC, Nähzimmer, Gästezimmer und Lesezimmer sowie Abgang zum Erdgeschoss und Treppe zum Dachboden.

Die Beheizung der Liegenschaft sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit den tollen Holzkochofen in der Küche zu beheizen und damit zu kochen. Wasser und Kanal sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Eine Glasfaserleerverrohrung liegt bereits im Kellerraum. Die Bausubstanz der Liegenschaft entspricht den damals, verwendeten Baumaterialien zum Errichtungszeitpunkt.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser traumhaften Immobilie zu überzeugen.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag stattfinden.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3105916?accessKey=67a7>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf

[www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern, Gemeinden, Bauämtern, Hausverwaltungen und etwaigen behördlichen Instanzen zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.000m  
Klinik <10.000m  
Apotheke <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m  
Bäckerei <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Post <6.500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Flughafen <2.000m  
Bahnhof <9.000m

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.