

## **Traumhaftes Einfamilienhaus am Ortsrand von Drösing – Naturnähe & Stadtnähe perfekt vereint**



**Objektnummer: 6412**

**Eine Immobilie von Fermoso Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 2265 Drösing                 |
| Wohnfläche:                   | 230,00 m²                    |
| Zimmer:                       | 5                            |
| Bäder:                        | 1                            |
| WC:                           | 1                            |
| Stellplätze:                  | 1                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 149,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>G</b> 5,09                |
| Kaufpreis:                    | 295.000,00 €                 |

## Ihr Ansprechpartner



### Ilksev Karakas

Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

T +43 664 19 13 188  
H +43 664 19 13 188

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













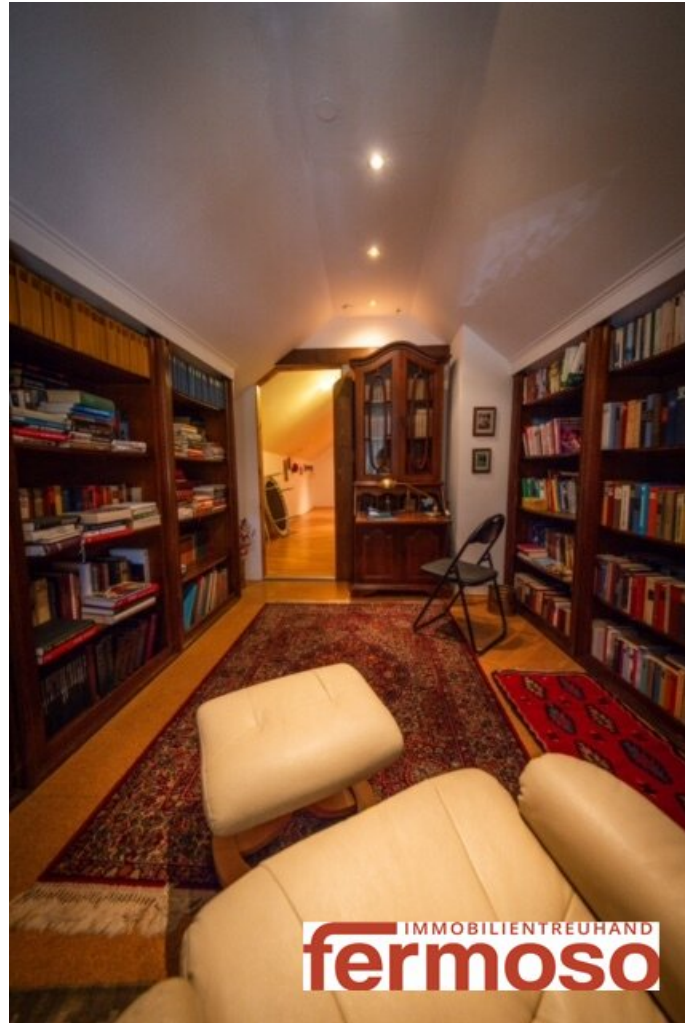




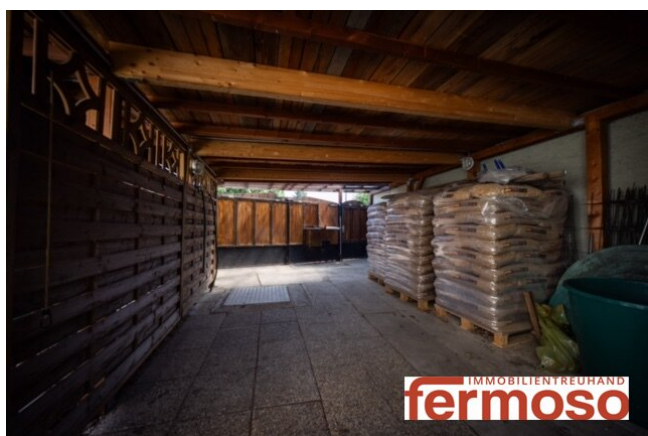
















## Objektbeschreibung

Ihr neues Familienparadies in Drösing – Wohnen mit Freiraum und Lebensqualität!

Sie träumen von einem Zuhause, das mehr ist als nur vier Wände? Dann sollten Sie sich diese außergewöhnliche Gartenwohnung in 2265 Drösing nicht entgehen lassen.

Adresse: Drösing, Niederösterreich

Wohnfläche: ca. 230 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 500 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bezugsfertig: Ja (sofort)

Preis: ?€ 295 000?,-

Lage & Infrastruktur

Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus befindet sich am ruhigen Ortsrand von Drösing, eingebettet in die idyllische Landschaft der Marchfelder Auen – ein Paradies für Naturliebhaber. Trotz der naturnahen Lage ist eine hervorragende Anbindung gegeben: Der Bahnhof Drösing bietet eine stündliche Direktverbindung nach Wien (Fahrzeit ca. 45 Minuten) und ist in ca 5min zu Fuß erreichbar und dennoch ohne Zug-, oder Bahnhofgeräusche gestört zu werden.

Vor Ort finden Sie alles für den täglichen Bedarf:

? Supermarkt mit Poststation und Café

? Allgemeinmediziner mit Apotheke

? Bahnhof 442m - 5 min

? Arzt 318 m - 3 min

? Kindergarten 461m - 5 min

?Nah &Frisch 767m - 9 min

?Volksschule 370m - 4 min

?Raiffeisenbank 415m - 4 min

? Café, Heuriger, Bank und verschiedene Vereine

Alles in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar

Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in der nahegelegenen Gemeinde Hohenau ( 6,30 Autominuten) reichlich vorhanden.

Das Grundstück – Privatsphäre pur

Das uneinsehbare Grundstück mit rund 500 m<sup>2</sup> bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und Komfort:

- Großer überdachter Sitzbereich mit Außenküche und Grillplatz
- Weiterer überdachter Loungebereich
- Carport für 2 Fahrzeuge
- Zusätzlicher Gäste-Sanitärraum im Außenbereich
- Mehrere Strom- und Wasseranschlüsse im Garten
- Schallisolierter Technikraum – vorbereitet für Notstromaggregat (Blackout-Vorsorge)

Das Haus – Großzügig, modern & sofort bezugsfertig

Die Immobilie wurde vor wenigen Jahren umfassend renoviert, wärmegeklämmt und hochwertig ausgestattet. Sie ist in ausgezeichnetem Zustand und sofort beziehbar.

Gesamtnutzfläche: ca. 230 m<sup>2</sup>, davon:

- Erdgeschoss: ca. 130 m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss: ca. 100 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung Erdgeschoss:



-Sehr großes Wohnzimmer mit offenem Übergang ins Esszimmer (ca. 46 m²)

-voll ausgestattete Küche

-Schlafzimmer

-Großes Badezimmer mit Whirlpoolwanne & Dusche

-Separates WC

-Wintergarten

-Sauna

-Speisekammer & 2 Abstellräume

Dachgeschoss:

-2 Zimmer (eines bisher als Bibliothek genutzt)

-Großzügiger, begehbare Kleiderschrankbereich

-Waschbecken & zusätzliche Abstellmöglichkeiten

Extras:

Elektrische Rollläden an allen Fenstern

Hochwertige Bauausführung

Viel Stauraum & durchdachte Grundrissgestaltung

Fazit:

Dieses Objekt vereint Wohnkomfort auf höchstem Niveau mit Naturnähe und perfekter Verkehrsanbindung. Ideal für Familien, Paare oder alle, die eine ruhige Lage mit Stadtanschluss suchen – und dabei keine Kompromisse bei Ausstattung und Qualität eingehen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie heute noch einen Besichtigungstermin!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <7.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <4.000m

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