

**Gepflegtes Haus in Drosendorf - ideal als Haupt- oder  
Zweitwohnsitz!**



Ansicht Südwest

**Objektnummer: 1939/215605**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2095 Drosendorf Stadt
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 223,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,32
<b>Kaufpreis:</b>	225.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



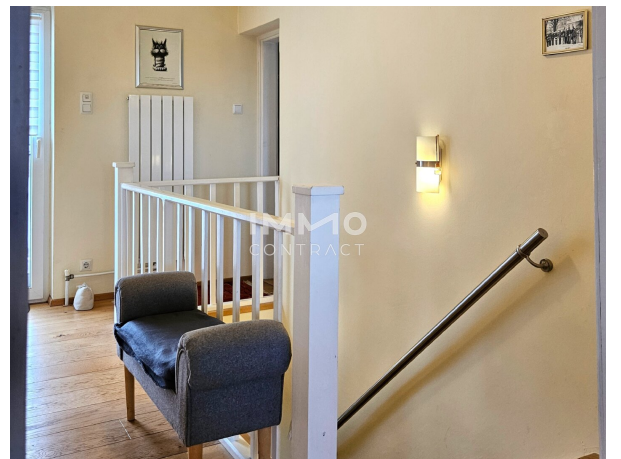
**Peter Litschauer**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

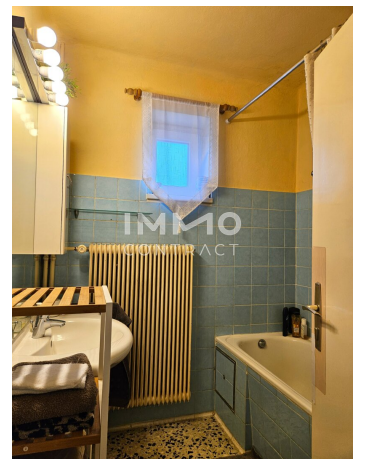


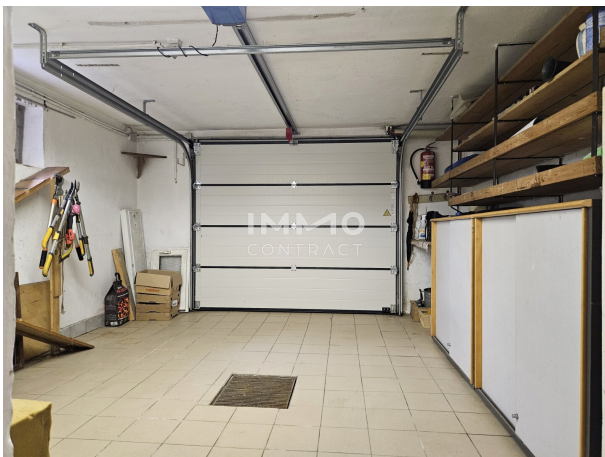




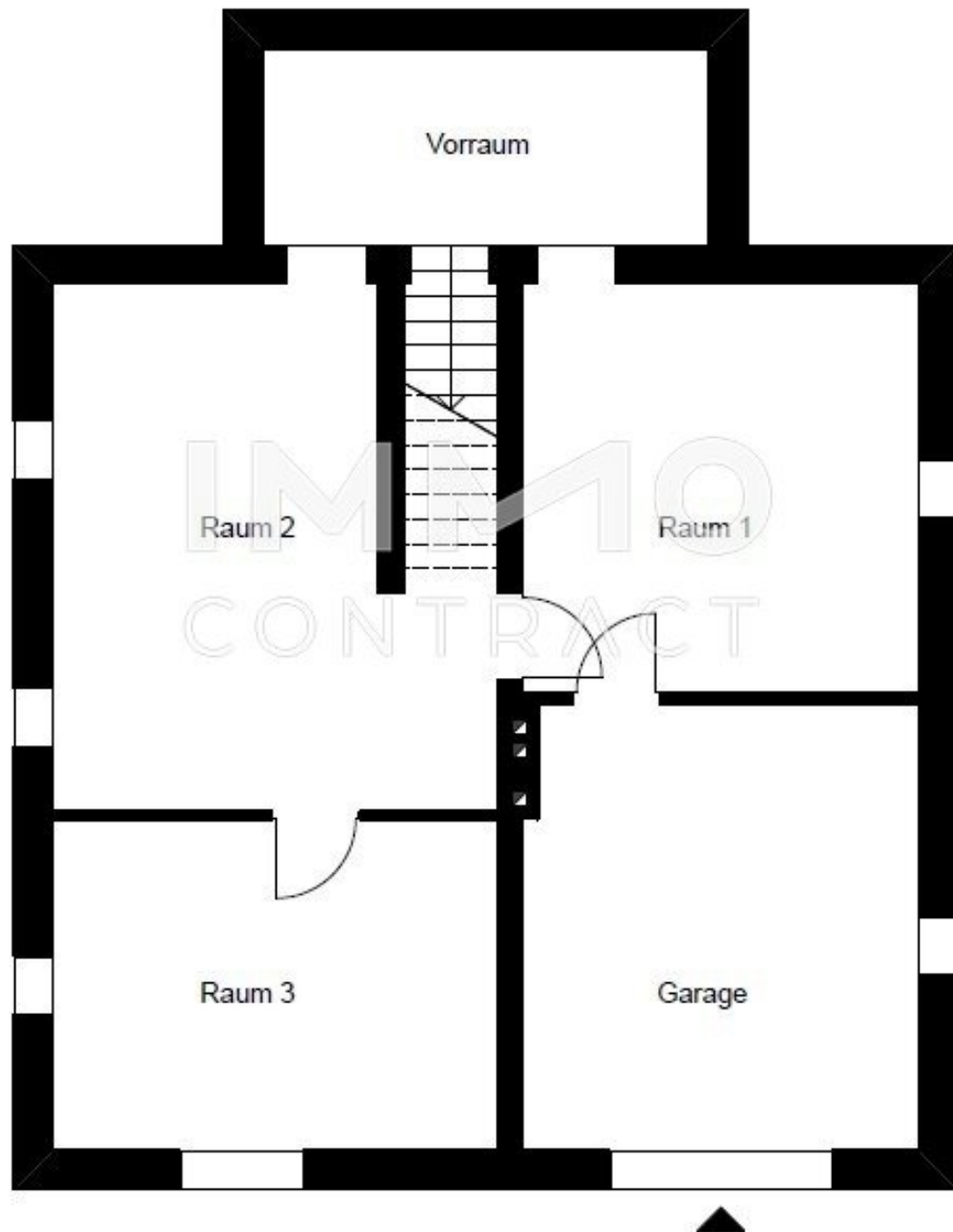




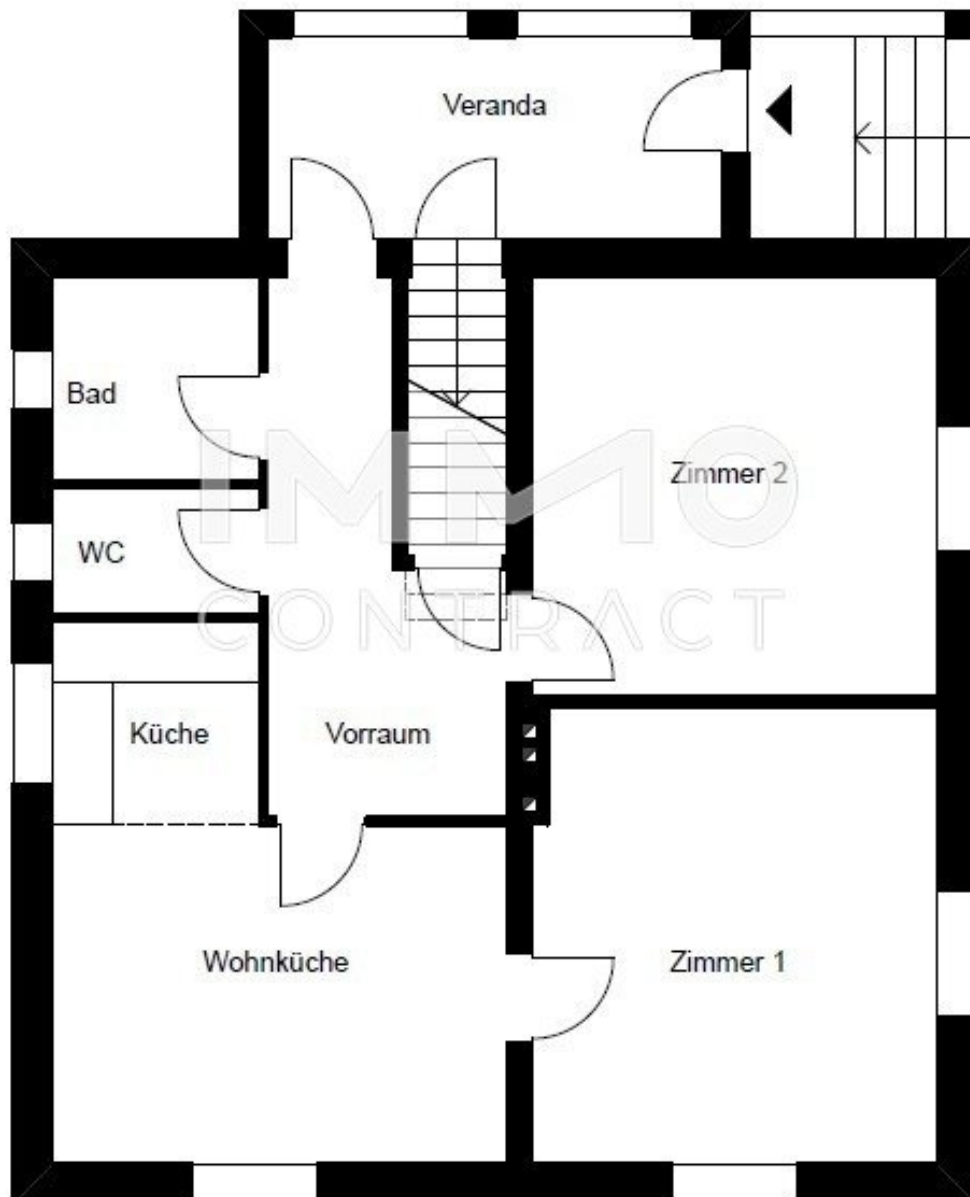




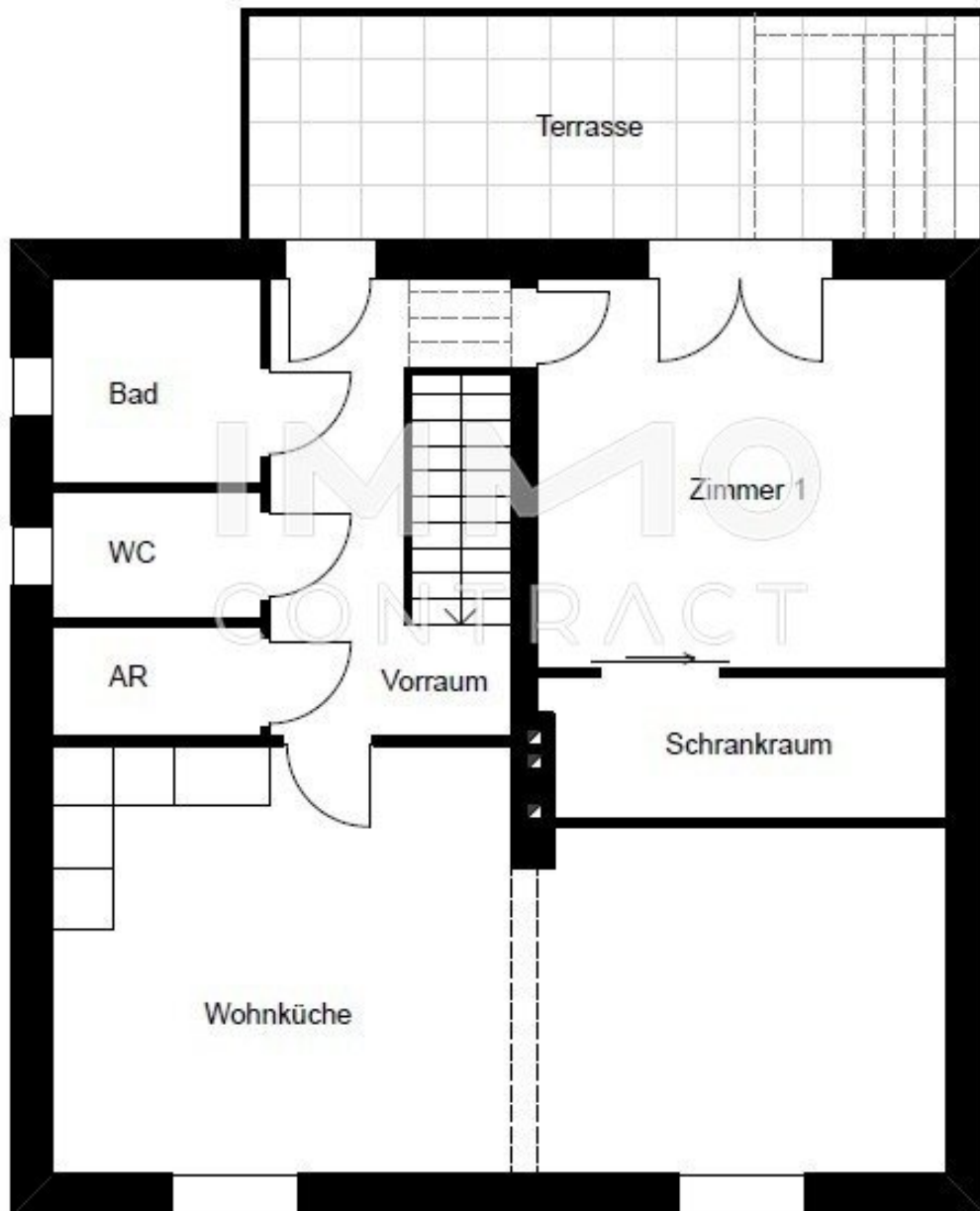
# Skizze KG



# Skizze EG



# Skizze DG



## Objektbeschreibung

### **Gepflegtes Haus in Drosendorf - ideal als Haupt- oder Zweitwohnsitz!**

Kompaktes Wohnhaus in ruhiger Siedlungslage - ideal als Haupt- oder Zweitwohnsitz sowie zur Vermietung. In den letzten 12 Jahren wurde es umfassend saniert und das Dachgeschoss mit einem zusätzlichen Pelletofen aufgewertet. Das 576 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt an einer gering befahrenen Siedlungsstraße und der Garten ist nach Süden bzw. Westen ausgerichtet. Drei vielseitig nutzbare Kellerräume und die Garage im Kellergeschoss mit dem davor liegenden Abstellplatz runden das Angebot ab. Zusammengefasst ist dieses gepflegte Haus in Drosendorf mit seiner Gliederung und Lage, sowie den Nutzungsmöglichkeiten eine seltene Gelegenheit zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis!

#### **OBJEKTDDETAILS:**

Das Haus hat eine klare Raumaufteilung, die als Einfamilien- oder Zweigenerationenhaus sowie zur Vermietung geeignet ist. Der Sicherungskasten ist bereits mit zwei Stromzählern ausgestattet. Im 1970 erbauten Haus wurde vor 12 Jahren neue Kunststofffenster der Marke Gaulhofer eingebaut und das Dach mit Betondachsteinen neu eingedeckt.

Gleichzeitig wurden die Räume des Dachgeschosses umfassend saniert, die Raumaufteilung offener gestaltet und eine Trennwand für einen Schrankraum eingezogen. Der ca. 16 m<sup>2</sup> große Balkon in Richtung Süden wurde ebenso saniert und mit einem flexiblen Sichtschutz sowie zwei Markisen ausgestattet. Im Erdgeschoss wurde der Eingangsbereich und das Schlafzimmer teilsaniert sowie laufend kleinere Sanierungsmaßnahmen gesetzt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über Fernwärme und im DG sorgt seit 2025 ein Pelletofen mit Sichtfenster für zusätzlichen Wohnkomfort. Das Warmwasser wird mit einem 200 Liter Elektroboiler erzeugt. Der noch vorhandene Holzofen im Keller ist noch angeschlossen, war jedoch in den letzten Jahren nicht mehr in Verwendung. Der Keller ist trocken und neben der ca. 4 x 4,5 m großen Garage (ca. 18 m<sup>2</sup>) und dem Technikraum befinden sich noch drei zusätzliche Räume.

Da das Haus noch bewohnt wird, wäre ein Hausübergabe ca. 2 Monate nach Kaufvertrag möglich. Ein eventuell früherer Termin könnte je nach Gegebenheit vereinbart werden. Das Haus kann nach Bedarf teilmöbliert übernommen werden.

Im Exposé sind noch zusätzliche Fotos und Informationen enthalten. Aufgrund bestehender Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern werden Anfragen nur mit vollständiger Angabe des Vor- und Familiennamens, aktueller Telefonnummer und gültiger E-Mail-Adresse bearbeitet.

Am besten Sie überzeugen sich selbst vom großen Potenzial dieses Wohnhauses - für einen persönlichen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

### **Erdgeschoss:**

- Küche/Essen
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Bad/Dusche
- WC
- Stiegenhaus mit Holzstiege ins Dachgeschoss
- Eingangsbereich mit darüber liegendem Balkon
- Diele mit Abgang in den Keller
- Überdachter Hauseingangsbereich

Die vorhandene Möblierung der Räume kann je nach Bedarf übernommen werden.

### **Dachgeschoss:**

- Küche/Essen/Wohnen
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Bad/Dusche
- WC
- Abstellraum
- Flur mit Galeriegeländer und Terrassentür auf Balkon

### **Kellergeschoss:**

- Vollunterkellerung mit gesamt ca. 78 m<sup>2</sup> Nutzfläche - über Garage und vom EG begehbar
- Technikraum mit Fernwärmeübergangsstation, Warmwasserboiler und Holzheizung
- Garage mit elektrischem Garagentor und asphaltierter Einfahrt
- weitere 3 Räume mit viel Stauraum

### **ZUSATZINFORMATIONEN:**

## **Technik:**

- Fernwärme-Zentralheizung mit Heizkörper
- 200 Liter Elektroboiler
- Pelletofen mit Sichtfenster im DG
- Holzofen in Keller (außer Betrieb)
- Glasfaseranschluss auf Grundstücksgrenze

## **Sanierung & Modernisierung:**

In das Haus aus dem Jahr 1970 wurde 2014 Kunststofffenstern der Marke Gaulhofer eingebaut und das Dach mit Betondachziegeln neu eingedeckt. Im gleichen Jahr wurden alle Räume im Dachgeschoss saniert (Fliesen, Bodenbeläge, Verputz- und Malerarbeiten, Elektroinstallation mit Zählerkasten, Heizkörper und eine neue Küche eingebaut. 2025 wurde das Schlafzimmer im Erdgeschoss modernisiert und ein Pelletofen im Dachgeschoss installiert. Zusätzlich wurden in den letzten Jahren laufend kleinere Sanierungsmaßnahmen gesetzt.

## **Ausstattung:**

- Die bestehende Möblierung der Räume ist bei Bedarf bzw. nach Absprache inkludiert.

## **INFRASTRUKTUR:**

### **Einkauf und Dienstleister:**

- Bäckerei und Nah & Frisch Lebensmittelgeschäft in 750 m Entfernung
- Fleischhauer
- mehrere Gastronomiebetriebe
- zwei Bankfilialen
- Friseur
- Tankstelle
- div. Handwerksbetriebe
- weitere umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister in der Bezirksstadt Horn (ca. 27 km)

### **Bildung:**

- Kindergarten
- Volksschule
- Mittelschule

### **Ärzte und medizinische Versorgung:**

- Arzt für Allgemeinmedizin
  
- Apotheke

### **Freizeit:**

- Drosendorf ist Teil eines verzweigten Wander- und Radwegenetzes (z.B. Kamp-Thaya-March-Radweg, dem Thayatal-Radweg, Iron Curtain Trail usw.)
  
- Besonders beliebt sind grenzüberschreitende Routen nach Tschechien
  
- Freizeitmöglichkeiten wie Tennis, Fußball, Fischen und Kanuwandern in Drosendorf oder unmittelbarer Umgebung
  
- Strandbad Drosendorf
  
- Zahlreiche Sportveranstaltungen und Kurse der Gemeinde

### **Entfernungen:**

- Raabs an der Thaya ca. 14 km
  
- Groß-Siegharts ca. 23 km
  
- Horn ca. 27 km

- Retz ca. 33 km
- Krems ca. 67 km
- St. Pölten ca. 91 km
- Wien ca. 110 km
- Wien mit der Franz-Josefs-Bahn - ca. 1 Stunde 15 Minuten Fahrzeit vom Bahnhof Hötzelsdorf/Geras
- Bahnhof Hötzelsdorf/Geras ca. 17 km

## **FINANZIERUNG:**

Sie haben bereits Ihre WunschIMMObilie gefunden, aber noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Gerne vereinbart IMMOcontract für Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten bei unseren Kooperationspartnern - Volksbank Wien, Volksbank NÖ, Volksbank OÖ, Ärzte- und Apothekerbank sowie SPARDA-Bank ! Dank unserer exklusiven Kooperation erhalten Sie in deren Filialen optimale Konditionen und erstklassige Beratung rund um Ihre künftige Finanzierung.

## **BESICHTIGUNG:**

Überzeugen Sie sich vor Ort von diesem Objekt im Waldviertel und vereinbaren Sie heute noch einen persönlichen Besichtigungstermin.

Für Fragen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

**Peter Litschauer - Ihr Immobilienfachberater aus dem Waldviertel - +43 664 217 06 08 - P.Litschauer@IMMOcontract.at**

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.