Romantisches Haus mit Badeteich



Objektnummer: 2310/42

Eine Immobilie von Klaus Kofler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3573 Rosenburg
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner

Klemens Kofler

Klaus Kofler
Steinegg 14
3591 Steinegg

T +43 (0)664 921 48 98

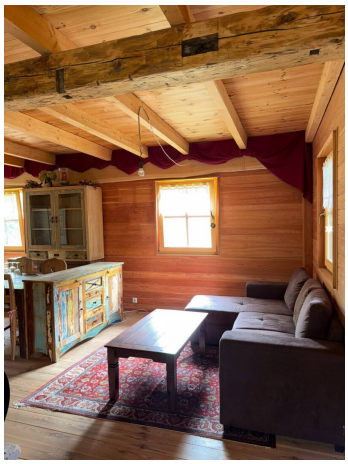
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

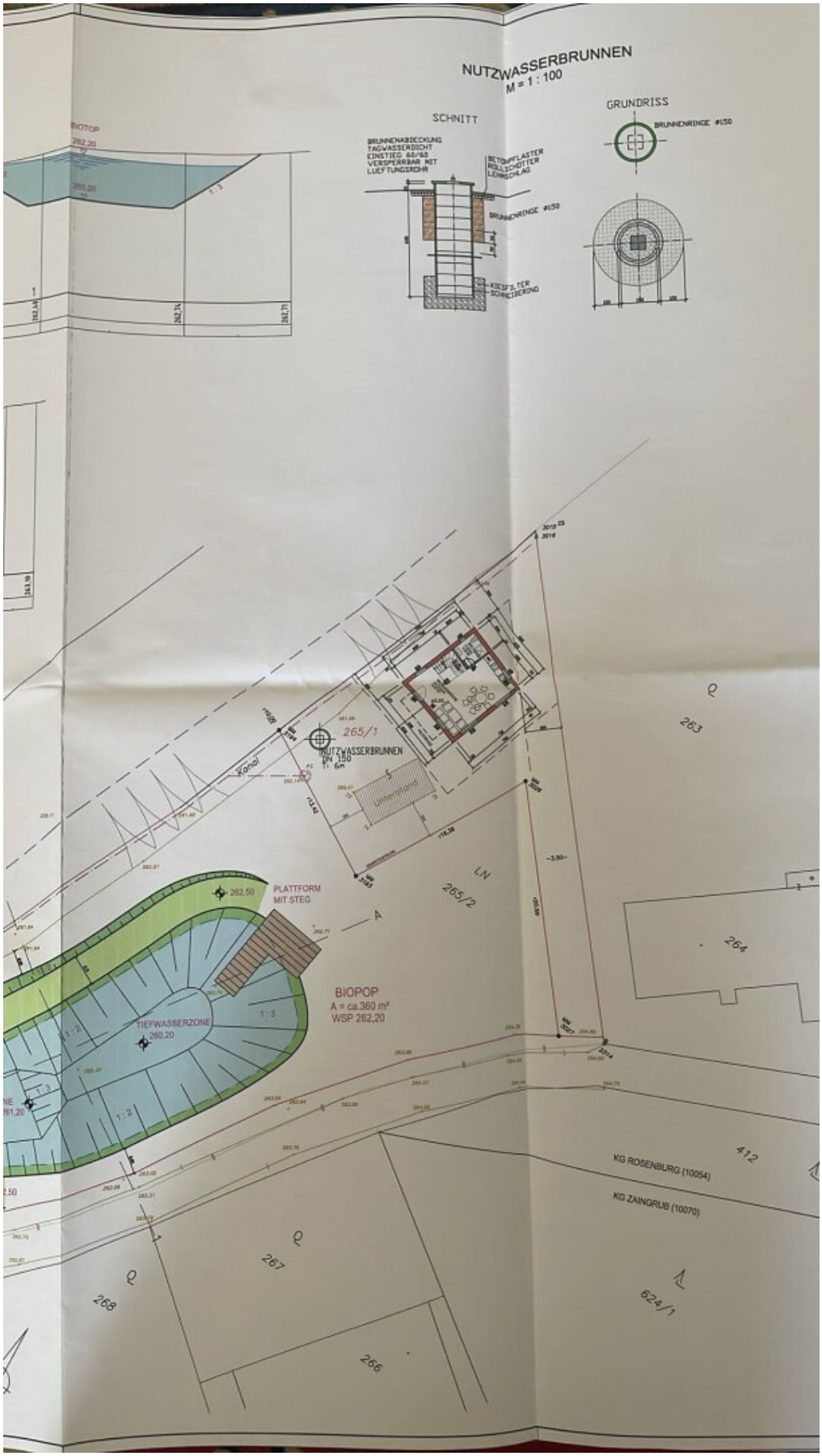











NUTZWASSERBRUNNEN
M = 1 : 100
SCHNITT
GRUNDRISS
BRUNNENRINGE Ø150
BRUNNENABDECKUNG
TAGWASSERDICHT
EINSTIEG 60/60
VERSPERRBAR MIT
LUFTUNGSROHR
BETONPFLASTER
BELLSCHOTTER
LOSMATERIAL
BRUNNENRINGE Ø150
KIESFILTER
SCHOTTERBETT
BIOTOP
262,20
260,20
1 : 3
263,10
262,75
263,75
265/1
NUTZWASSERBRUNNEN
DN 150
T: 6m
Kanal
PZ
262,50
PLATTFORM
MIT STEG
A
BIOPOP
A = ca.360 m²
WSP 262,20
TIEFWASSERZONE
260,20
1 : 3
1 : 2
1 : 3
1 : 2
265/2
LN
263
264
412
267
268
266
624/1
KG ROSENBURG (10054)
KG ZAINGRUB (10070)



NORDANSICHT:



WESTANSICHT:



SÜDANSICHT:



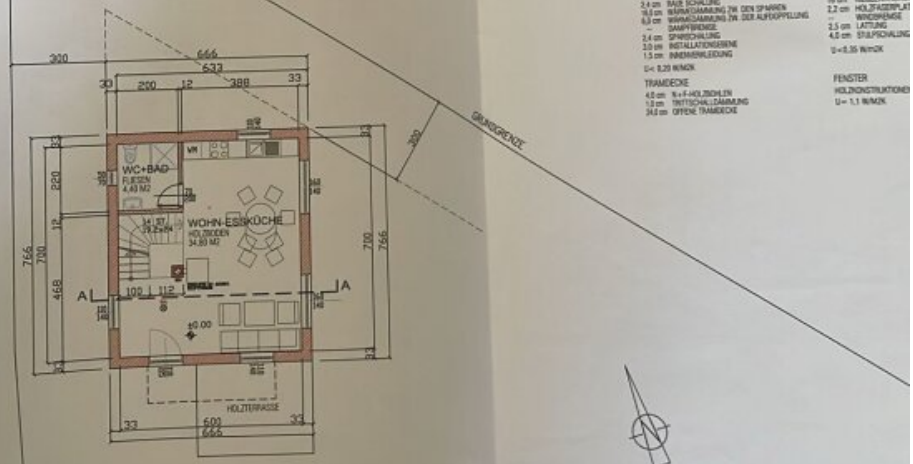
OSTANSICHT:

DACHKONSTRUKTION
— ZIEGELEINDECKUNG, 45°
3,0 cm DACHLATTUNG
6,0 cm KONTERLATTUNG
UNTERLAGEBAHN
2,4 cm RAUE SCHALUNG
16,0 cm WÄRMEDÄMMUNG ZW. DEN SPARREN
6,0 cm WÄRMEDÄMMUNG ZW. DER ALUFROPPELUNG
— DAMPFBREMSE
2,4 cm SPANPLATTE
3,0 cm INSTALLATIONSEBENE
1,5 cm INNENVERKLEIDUNG
U< 0,20 W/M2K

TRAMDECKE
4,0 cm ¾+F-HOLZBOHLEN
1,0 cm TRITTSCHALLDÄMMUNG
24,0 cm OFFENE TRAMDECKE

AUSSENWAND
1,5 cm INNEN-SICHTSCH
4,0 cm KONTERLATTUNG
2,2 cm HOLZFASERPLAT
— DAMPFBREMSE
16 cm REGELWANDKON
2,2 cm HOLZFASERPLAT
— WINDSPERRE
2,5 cm LATTUNG
4,0 cm STULPSCHALUNG
U<0,35 W/m2K

FENSTER
HOLZKONSTRUKTIONEN
U= 1,1 W/M2K



GRUNDRISS ERDGESCHOSS :

281

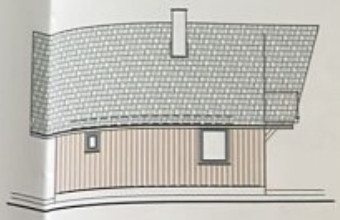
Toffa Fluß

265

VERBAUTE FLÄCHE: 51,02 M2

UMBAUTER RAUM: 204 M3

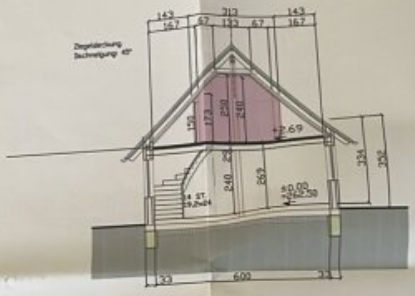
WOHNNUTZFLÄCHE: EG: 39,20 M2
OG: 20,24 M2
Σ 59,44 M2



WESTANSICHT:



OSTANSICHT:



SCHNITT A-A:

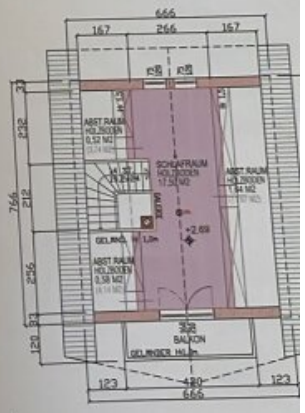
DACHKONSTRUKTION
– ZIEGELDECKUNG 45°
3,0 cm DACHLATTUNG
6,0 cm KONTERLATTUNG
UNTER-/ABDICHTET
2,4 cm RAUE SCHALUNG
16,0 cm WÄRMEDÄMMUNG ZW. DEN SPARREN
6,0 cm WÄRMEDÄMMUNG ZW. DER AUFDOPPELUNG
DAMPFBREMSE
2,4 cm SPARSCHALUNG
3,0 cm INSTALLATIONSEBENE
1,5 cm INNENVERKLEIDUNG
U< 0,20 W/M2K

TRAMDECKE
4,0 cm St+F-HOLZBOHLEN
1,2 cm TRITTSCHALLDÄMMUNG
24,0 cm OFFENE TRAMDECKE

AUSSENWAND
1,5 cm WAND-SICHTSCHALUNG-N+F
4,0 cm KONTERLATTUNG (INSTALLEBNE)
2,2 cm HOLZFASERPLATTEN
– DAMPFBREMSE
16 cm BSH-BL WANDKONSTR. mit WÄRMEDÄMMUNG
2,2 cm HOLZFASERPLATTEN
WINDBREMSE
2,5 cm LATTUNG
4,0 cm STULPSCHALUNG
U<0,35 W/m2K

FENSTER
HOLZKONSTRUKTIONEN MIT ISOLIERVERGLASUNG
U= 1,1 W/M2K

FUSSBODEN-EG
4,0 cm St+F-HOLZBOHLEN
–
16 cm HOLZBALKEN MIT WÄRMEDÄMMUNG
3 cm HOLZWERKSTOFFPLATTEN-WINDDICHT
18 cm HOLZBALKEN-AUFLAGER
–
20 cm PUNKTFUNDAMENTE
30 cm WÄRMUNG ZWISCHEN FUND.
U<0,40 W/M2K



GRUNDRISS DACHBO

GRUNDGRENZE

265

STRASSE öFF. GUT



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 2000

GRUNDSTÜCKSLISTE
KG ROSENBURG (10054)

GST.Nr.	EZ	Eigentümer
265	124	Florian KÖLBL, 3573 Rosenburg 135
263	123	Dipl.-Ing. Claus TELLAR, 1140 Linzer Straße 395/18
264	123	"
267	273	Nastasja FUXA, 6020 Schöpfstraße 6B/16
268	125	Robert PESCHEL, 1130 Hummelgasse 60/4
270	126	Dr. Stefan Michael SPANNBAUER, 1010 Köllnerhofgasse 6/7
281	232	Republik Österreich, Öffentl. Wassergut, 3109 Landhausplatz 1
283	232	"
287/2	250	Gemeinde Rosenburg, Öffentliches Gut, 3573 Rosenburg
412	280	Ing. Thomas KRONSTEINER, 3573 Rosenburg 84
285	281	ÖBB-Infrastruktur AG, 1020 Praterstern 3

KG ZAINGRUB (10070)

GST.Nr.	EZ	Eigentümer
624/1	111	Dipl.-Ing. Markus HOYOS, 3580 Schloßplatz 1

EINREICHPLAN

PROJEKT:
ERRICHTUNG EINES
WOHNHAUSES
SOWIE EINES BIOTOPS
IN DER KG ROSENBURG

GRUNDST. NR.
265/1, 265/2
EZ.
124
KAT.GEM.
ROSENBURG
GEMEINDE:
ROSENBURG/MOLD

BAUWERBER:
FLORIAN UND WANNA
KÖLBL
3571 STALLEGG 3

PARIE:

A	B
C	D
E	F

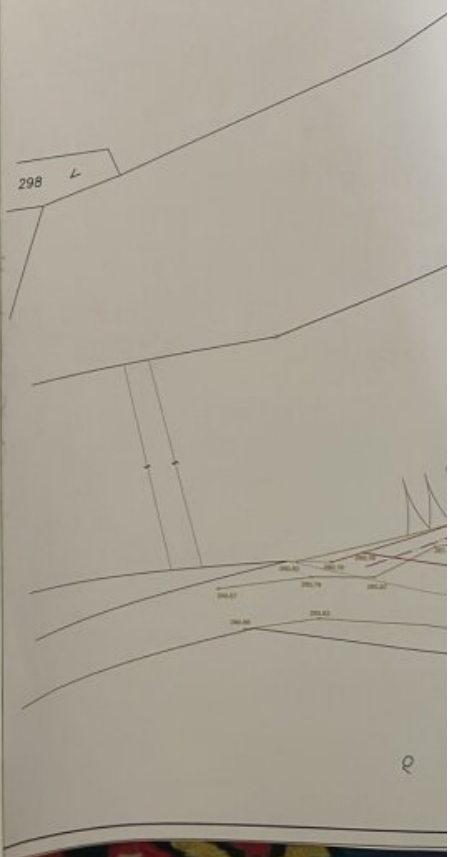
BAUWERBER UND GRUNDEIGENTÜMER:

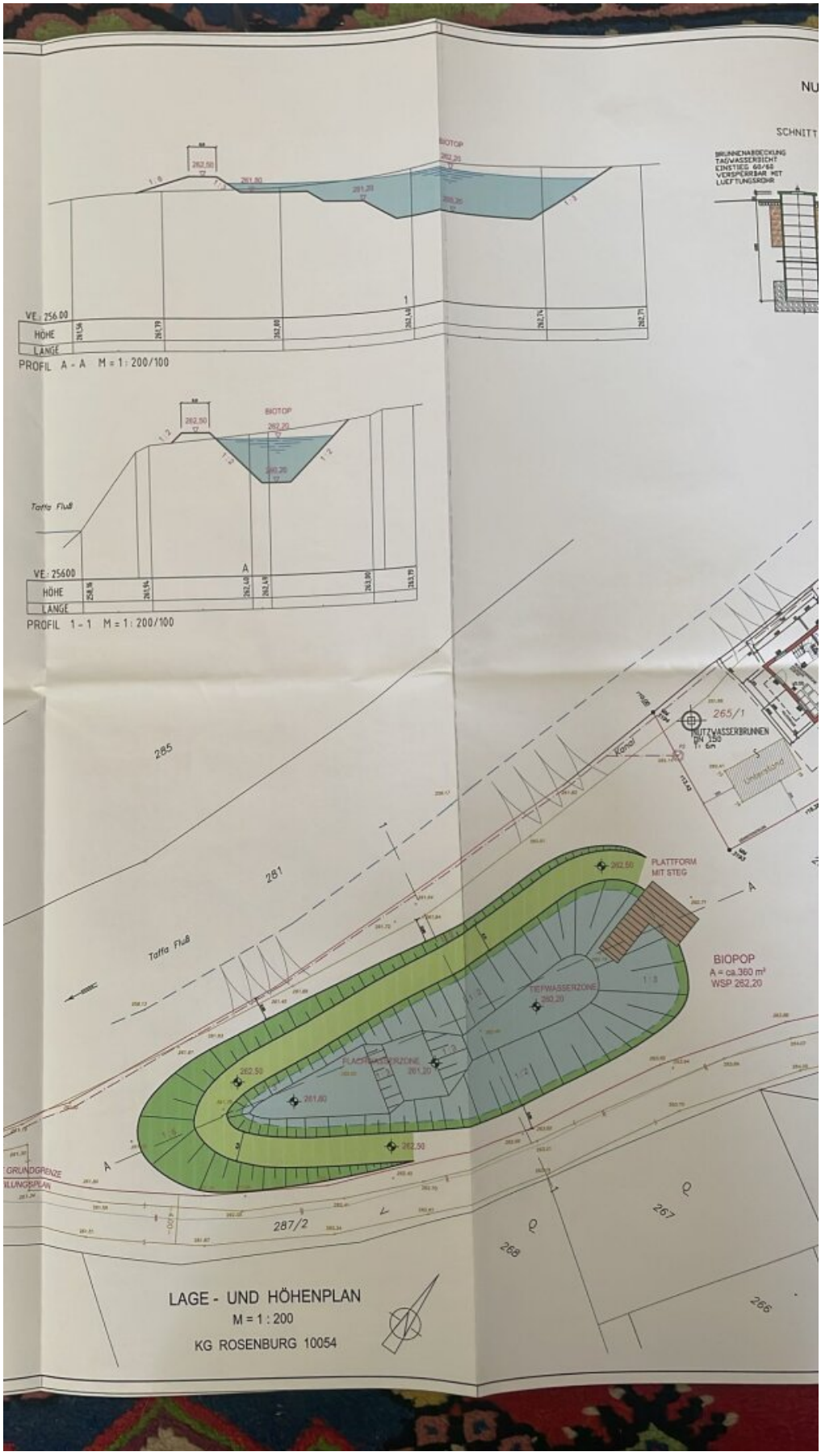
PLANVERFASSER:
PLANUNGSBÜRO
Ing. Franz Hofstätter
Baumeister
Ziehrerstraße 12
3830 Waidhofen/Thaya

BAUBEHÖRDE:

		PLANINHALT:	MASSTAB:
DATUM	31-05-2016	GRUNDRISSE	1: 100
PLAN-		SCHNITT	1: 100
ÄNDERUNG		ANSICHTEN	1: 100
		LAGE-HÖHENPLAN	1: 200
PLANGR.	0,59x1,50= 0,89 M2	PROFILE	1: 200/100
		BRUNNENDETAIL	1: 100
PLAN NR.:	216053124	LAGEPLAN	1: 2000

ING. FRANZ HOFSTÄTTER
ZIEHRERSTRASSE 12
3830 WAIDHOFEN/THAYA
TEL & FAX : 02842/52950
e-mail:
office@planungsbuerohofstaetter.at




NU
SCHNITT
BRUNNENABDECKUNG
TAG/WASSERDICHT
EINSTIEG 60/60
VERSPERRBAR MIT
LUEFTUNGSROHR
BIOTOP
262,20
262,50
261,80
261,20
260,20
1 : 3
1 : 2
VE: 256.00
HÖHE
LÄNGE
PROFIL A - A M = 1: 200/100
Taffa Fluß
VE: 25600
PROFIL 1 - 1 M = 1: 200/100
265/1
TRINKWASSERBRUNNEN
DN 150
T = 6m
Kanal
285
281
Taffa Fluß
PLATTFORM
MIT STEG
BIOPOP
A = ca.360 m²
WSP 262,20
TIEFWASSERZONE
262,20
FLACHWASSERZONE
261,20
262,50
261,80
262,50
GRUNDGRENZE
287/2
267
268
266
LAGE - UND HÖHENPLAN
M = 1 : 200
KG ROSENBURG 10054

Objektbeschreibung

Neuwertiges Einfamilienhaus mit privatem Badeteich auf großzügigem Baugrund in Rosenburg

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Rosenburg in Niederösterreich!

Dieses neuwertige Einfamilienhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit viel Platz, Ruhe und einem außergewöhnlichen Freizeitangebot direkt auf dem eigenen Grundstück. Die gesamte Liegenschaft befindet sich auf **Baugrund** und bietet auf großzügigen **1.924 m²** viel Raum für individuelle Wohnträume.

Das Haus verfügt über **4 helle und freundliche Zimmer** und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Sie können daher ohne aufwendige Renovierungsarbeiten einziehen und Ihr neues Zuhause sofort genießen.

Ein besonderes Highlight ist der **private Badeteich auf dem eigenen Grundstück**. An warmen Sommertagen sorgt er für eine willkommene Abkühlung und schafft gleichzeitig eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre. Hier genießen Sie Natur, Ruhe und Privatsphäre direkt vor Ihrer Haustür.

Der einladende **Balkon** bietet den perfekten Platz für einen gemütlichen Morgenkaffee oder entspannte Abende im Grünen. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen außerdem **zwei Stellplätze** zur Verfügung.

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Auch in puncto Mobilität überzeugt die Lage: Die Immobilie ist **sehr gut öffentlich erreichbar**. Durch die nahegelegenen **Bus- und Bahnverbindungen** sind die umliegenden Orte und Städte bequem erreichbar. Damit genießen Sie die Ruhe und Naturnähe von Rosenburg, ohne auf eine gute öffentliche Anbindung verzichten zu müssen.

Die Highlights auf einen Blick

- Neuwertiges Einfamilienhaus
- **Gesamte Liegenschaft auf Baugrund**
- Großzügige Grundstücksfläche von ca. **1.924 m²**
- 4 helle Zimmer

- Privater Badeteich
- Balkon
- 2 Stellplätze
- Ruhige, naturnahe Lage in Rosenburg
- **Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung**
- Bus- und Bahnverbindungen in unmittelbarer bzw. guter Erreichbarkeit
- Kaufpreis: **250.000 €**

Diese besondere Liegenschaft bietet eine attraktive Kombination aus großzügigem Baugrund, neuwertigem Wohnkomfort, privatem Badeteich und sehr guter öffentlicher Erreichbarkeit.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause in Rosenburg!

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://klaus-kofler.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Klinik <4.500m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <4.500m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <4.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap