

# EIN HAUS WIE EIN SONNTAGNACHMITTAG



HAUS

**Objektnummer: 1543**

**Eine Immobilie von WOHN CLOUD IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3435 Dürnrohr
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	378,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 69,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Beckmann**

WOHNCLOUD IMMOBILIEN GMBH  
Lainzer Straße 131, EG GL 2+4  
1130 Wien

H + 43 676 33 60 314  
F +43 2742 222 333 3645













# Keller



# Erdgeschoss



# Objektbeschreibung

## EIN HAUS WIE EIN SONNTAGNACHMITTAG

WOHNCLOUD SCHMUCKSTÜCKE - IMMOBILIEN MIT CHARAKTER, HERZ UND CHARME

Wer sagt, dass man sich zwischen Stadt und Natur entscheiden muss? In Dürnrohr, mitten im Herzen Niederösterreichs, finden Sie beides: Hier trifft ländliche Ruhe auf gute Erreichbarkeit, die Donau grüßt ganz in der Nähe und die Natur umarmt Ihr neues Zuhause von allen Seiten.

## BESCHREIBUNG

Das liebevoll gepflegte Einfamilienhaus, das wir Ihnen heute vorstellen dürfen, ist mehr als nur vier Wände – es ist ein Wohlfühl-Ort mit Seele. Die Wohn- und Schlafräume verteilen sich komfortabel auf einer Ebene - ganz bequem, ohne Treppenstress - mit einem Extra: Ein sonniger Wintergarten, der selbst Regentage zu kleinen Feiertagen macht. Und im Untergeschoß? Da geht es in die Verlängerung - vier großzügige Räume, die sich ganz nach Ihren Wünschen entfalten - ob als Werkstatt, Stauraum oder Hobbybereich. Eine eigene Sauna lädt zum Abschalten ein – weil Wellness manchmal einfach nur eine Tür entfernt ist.

Bei Sonnenschein wartet der Garten auf Sie – ein schattenspendender Rückzugsort mit Seele.

Schauen Sie sich gerne um: [360 Grad Rundgang](#)

## FAKTEN

Auf insgesamt 2 Etagen bietet Ihnen dieses Haus folgende Raumaufteilung:

Erdgeschoss/Parterre:

- Eingangsbereich und Vorraum
- Küche mit gemütlicher Sitzecke
- Wohnzimmer mit Gartenzugang
- 2 Schlafzimmer
- Wintergarten
- Badezimmer mit Toilette
- Separates WC
- Garage

Kellergeschoss:

- Vorraum
- Heizraum
- Sauna - und Fitnessraum
- 2 weitere vielseitig nutzbare Räume

## WOHNCLOUD FAZIT

Ein Zuhause für alle, die das grüne Leben lieben – aber den Anschluss nicht verlieren wollen.

Ihr WOHN CLOUD Team  
... DIE MIT DEM FRISCHEN WIND!

Wir freuen uns auf SIE!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Klinik <8.500m  
Apotheke <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Post <5.500m  
Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap