

## Niedrigenergiehaus mit Wintergarten in Ruhelage



aussen1

**Objektnummer: 2690\_593**

**Eine Immobilie von RE/MAX Moving in Horn**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3843 Dobersberg             |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2005                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                    |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                        |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 170,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 3                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 67,70 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,98               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 395.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Aschauer**

RE/MAX Moving in Horn  
Hauptplatz 16/1  
3580 Horn







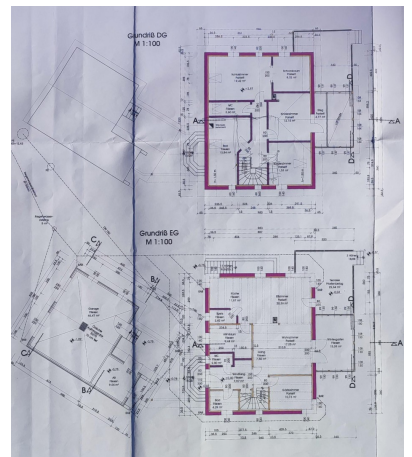












## Objektbeschreibung

Das Haus ist in Massivholzbauweise - Massivholz-Wände LONDYB der Fa. Longin - im Niedrigenergiestandard errichtet worden und bietet viel Platz und Möglichkeiten in einer ruhigen Siedlungslage am Rande von Dobersberg. Das Objekt wurde gut ausgestattet mit Wohnraumlüftung, Kachelofen, Fußboden-/Wandheizung und Glasfaser. Weiters sind noch 2 Terrassen, ein Wintergarten über 2 Etagen, eine Doppelgarage mit Abstellmöglichkeiten davor, eine Überdachung von der Garage zum Wohnhaus und ein großzügiger Garten vorhanden.

Das EG unterteilt sich in Wohnzimmer mit Wintergartenzugang, Küche mit Essplatz, Büro, Wirtschaftsraum mit Wäscheschacht vom OG, Speiß, Bad und WC. Im OG befinden sich ein Zimmer mit Schrankraum, ein Zimmer mit Wintergartenzugang, Schlafzimmer und ein Bad mit WC. Das Haus ist voll unterkellert und besteht aus Technikraum, Holzlager, WC, Lagerraum, Ausgang mit Umkleide und einer Vorbereitung für die Dusche. Vom Keller gelangt man auch in den Garten. Der Wintergarten verfügt über eine Beschattung und eigener Lüftung. Beheizt wird das Objekt mittels Fernwärme und zusätzlich ist ein vom Keller aus beheizbarer Kachelofen vorhanden. Der Garten ist vollständig eingefriedet und teilweise mit einer Steinmauer zum Ackerland abgeschlossen.

Der Garten ist schön angelegt und verfügt im nördlichen Bereich über Hochbeete. Eine Zisternemit 8 m<sup>3</sup> sammelt Regenwasser und wird für den Garten verwendet. Der restliche Garten kann individuell verwendet werden.

Dobersberg liegt im nördlichen Waldviertel nahe an der Grenze zu Tschechien und verfügt über Kindergarten, Volksschule, Arzt und Nahversorgung. Viele Freizeitangebote wie Hallenbad, Radweg Thayaland, Fußball- und Tennisverein, Fischen, Schießschule und Schilift können genutzt werden. Bekannt ist Dobersberg auch für seinen Flugplatz und Naturpark. Die Bezirkshauptstadt Waidhofen ist in ca. 15 Autominuten erreichbar und bietet alle weiteren Einrichtungen wie Krankenhaus und höhere Schulen.

Für weitere Fragen oder eine unverbindliche Besichtigung steht Ihnen Herr Christoph Aschauer unter 0664/4381937 zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.