

## **Geräumiges Wohnhaus mit großem Garten und angrenzendem Fischteich**



**Objektnummer: 960/70995**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3843 Dobersberg
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	165,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	1.328,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 263,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,53
<b>Kaufpreis:</b>	215.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zottl**

s REAL - Zwettl  
Sparkassenplatz 1/1/1  
3910 Zwettl









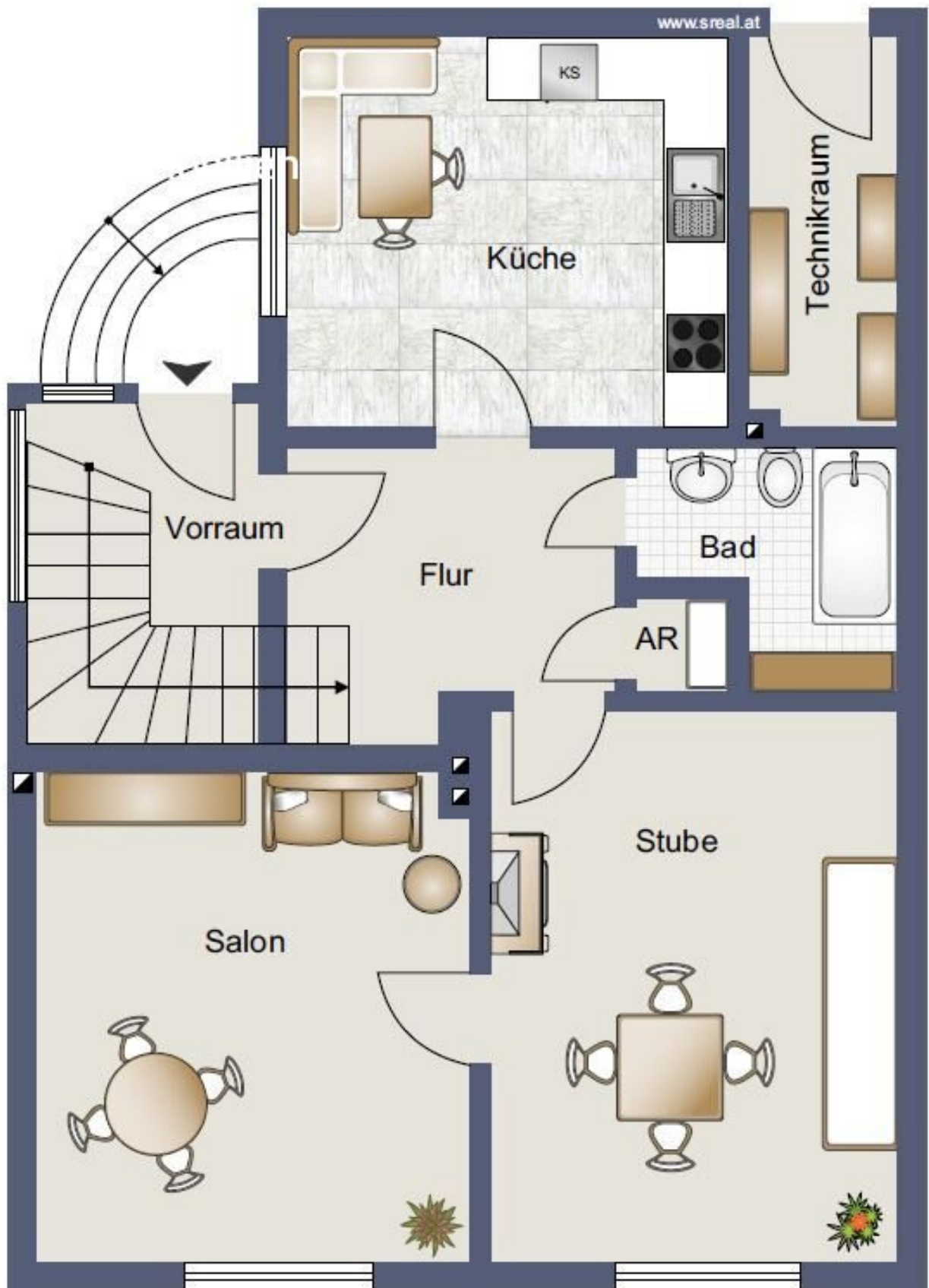












Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Marktgemeinde Dobersberg im schönen Waldviertel. Dieses gepflegte Wohnhaus befindet sich nahe dem Ortszentrum und bietet Ihnen nicht nur Raum zum Leben, sondern ist auch eine Oase der Ruhe und Entspannung auf einem großzügigen Grundstück.

In sonniger und ruhiger Aussichtslage steht dieses geräumige Wohnhaus in einer erhöhten Lage und wartet auf eine/n Käufer/in für den diese Liegenschaft das Paradies auf Erden ist. Die Immobilie ist für Fischer, aber auch für Naturverbundene, Tierliebhaber und Ruhesuchende sowie für alle Hobbyhandwerker perfekt.

Die Liegenschaft umfasst das Hauptgebäude, einen Schuppen, eine Garage, einen Geräteraum, eine Durchfahrt, ein großzügiges umzäuntes Gartengrundstück und einen angrenzenden, ganz privaten Fischteich.

Das Hauptgebäude gliedert sich auf in Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie Dachboden.

Beim **Kellergeschoss** handelt es sich um einen Lagerraum mit ca. 10 m<sup>2</sup> mit teilweise Lehm Boden, um Nahrungsmittel länger lagern zu können.

Das **Erdgeschoss** mit ca. 68 m<sup>2</sup> Nutzfläche unterteilt sich in: Heizraum, Eingangsbereich, Vorraum, Küche mit einem Holzkochofen, Speis, Badezimmer mit Badewanne und WC, Bauernstube und Schlafzimmer, Abgang zum Kellerraum und Aufgang zum Obergeschoss.

Das **Obergeschoss** mit ca. 97 m<sup>2</sup> Nutzfläche unterteilt sich in: Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, WC, Nähzimmer, Gästezimmer und Lesezimmer sowie Abgang zum Erdgeschoss und Treppe zum Dachboden.

Die Beheizung der Liegenschaft sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit den tollen Holzkochofen in der Küche zu beheizen und damit zu kochen. Wasser und Kanal sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Eine Glasfaserleerverrohrung liegt bereits im Kellerraum.

Ein weiterer Höhepunkt ist die wasserrechtlich, genehmigte, angrenzende Fischteichanlage. Mit wasserrechtlich, gesichertem Zulauf und in direkter lagemäßiger Verbindung mit dem Gartengrundstück. Der Fischteich besitzt eine eigene Wirtschaftszufahrt und ein natürlicher Fischbestand ist gegeben.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von dieser traumhaften Immobilie zu überzeugen.

Besichtigungen des Objekts können nach gemeinsamer Absprache von Montag bis Freitag

stattfinden.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3105916?accessKey=67a7>

Viele weitere Rundgänge sowie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, welche uns von den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden.

**Kauf und Finanzierung aus einer Hand - nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Klinik <10.000m

Apotheke <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.500m

Bäckerei <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Post <6.500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Flughafen <2.000m

Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap