

EINFAMILIENHAUS - GRÜNRUHELAGE



Objektnummer: 5324/2405

Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2753 Dreistetten
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	268,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,77
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christian Gamperl

Haberkorn Immobilien
Hauptplatz 2







 HABERKORN
 IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien
Der neue Maßstab am Immobilienmarkt!

www.haberkorn-immobilien.at










HABERKORN IMMOBILIEN

Haberkorn Immobilien – Ihr kompetenter Partner!

Sie wollen Ihre Liegenschaft verkaufen oder vermieten?
Das ist unser Job - wir machen das für Sie!

Unsere MitarbeiterInnen übernehmen die Bewertung des Objektes, machen ansprechende, aussagekräftige Fotos (auch mit der Drohne), bewerben Ihre Immobilie bestmöglich, übernehmen alle Anfragen und Besichtigungstermine und unterstützen Sie bis zur Vertragsunterfertigung!

2500 Baden, Wassergasse 20/2, Tel: +43 664 137 97 00
office@haberkorn-immobilien.at, www.haberkorn-immobilien.at



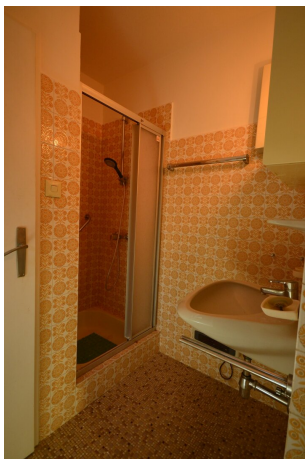


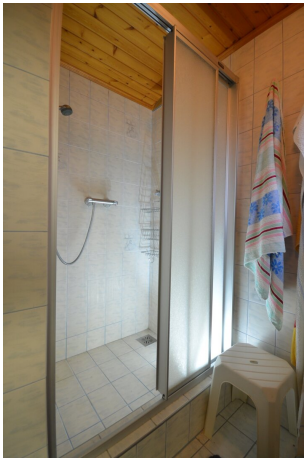




















Objektbeschreibung

RUHELAGE * ORTSRAND * KACHELOFEN * SAUNA * DOPPELGARAGE

Ein sehr **ruhig** gelegenes **Einfamilienhaus** auf insgesamt **ca. 1.774 m² Grund**, das **ausreichend Platz** für **angenehmes Wohnen** bietet, wird hier exklusiv zum Verkauf angeboten. Die Liegenschaft, besteht aus einem sogenannten **Fahren-Grundstück am Ortsrand, dem Einfamilienhaus** und einer **Doppelgarage**, im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich außerdem eine **Gartenhütte**.

Das 1970 erbaute **Einfamilienhaus** verfügt über insgesamt **4 Zimmer**, eine **kleine Küche**, ein **Bad**, ein **WC** und einen **Vorraum**. Im **Bereich der Sauna** wurde ein weiteres **kleines Bad** geschaffen. Über eine **schmale Treppe** kommt man ins **Obergeschoß** in dem es noch eine **Übernachtungsmöglichkeit für 2 Personen** gibt.

Die **ca. 20 m² große Terrasse** mit Markise bietet reichlich Platz für z.B. einen Essplatz und zum Grillen im Freien.

Das **Wohnhaus** ist **teilunterkellert**, in diesem **Teil-Keller** ist auch die **Gas-Zentral-Heizung** untergebracht.

Im **Wohnraum** steht auch noch ein **Kachelofen** zu Verfügung der für angenehme Wärme im **Großteil des Hauses** sorgt. Im später errichteten **Zubau (1987)** wurde eine wasserführende **Fußbodenheizung** verbaut. Auf der **Terrasse** mit **südlicher Ausrichtung** wurde ein Griller aufgemauert, das **Grundstück** ist **eingezäunt** und fast zur Gänze uneinsichtig. Sogar einen **Brunnen** gibt es zur Bewässerung des Gartens.

Die Liegenschaft selbst befindet sich am **Ortsrand von Dreistetten** in **Grünruhelage** und ist somit ideal geeignet für **Naturgenießer** und **Ruhesuchende!**

Machen Sie sich selbst ein Bild !

- Ortsrand-GrünRuheLage
- Wohnfläche ca. 91 m²
- TeilKeller
- Gaszentralheizung

- Sauna
- Kachelofen
- DoppelGarage
- Gartenhütte

Lage

Dreistetten - eine ehemalige Gemeinde im Süden von Niederösterreich. 1975 wurde das Dorf nach **Markt Piesting eingemeindet**. Etwa 3/4 Kilometer nördlich des Ortes befindet sich die **Burgruine Starhemberg**, einer der größten Burganlagen Niederösterreichs.

Der **Gassengruppenort** auf einer Höhe von 528 m ging aus einem Kirchenweiler hervor und hat ca. 755 Einwohner. Er befindet sich südlich von Markt Piesting auf einer Talmulde zwischen der **Hohen Wand** und den **Fischauer Vorbergen**, die zugleich der nordöstliche Talschluss des **Talkessels „Neue Welt“** ist.

Dreistetten ist auch eine **Katastralgemeinde**, die eine Fläche von 10,35 km² hat mit dem im Norden befindlichen Weiler Baumgarten. **Dreistetten** gehörte zur **Herrschaft Starhemberg**. Das Herrschaftsgebiet der Starhemberg war im Mittelalter ein Teil der steirischen Markgrafen – der **Piestingfluß** war die Grenze zwischen der **Ostmark** und der **Steiermark**. Urkundlich wurde Dreistetten erstmals 1149 erwähnt. 1192 kam die Burg Starhemberg und somit das Gebiet um Dreistetten durch einen Erbvertrag an die Babenberger. Im Zuge der Zweiten Wiener **Türkenbelagerung 1683** wurden alle 32 Häuser und die Kirche von Dreistetten **niedergebrannt**, „für 18 Brandruinen fehlen die Hausleute“.

Im Jahr 1822 wurde der Ort als Dorf mit 62 Häusern genannt, das über eine Pfarre und eine Schule verfügte. Die Herrschaft Stahremberg besaß die Ortsobrigkeit, übte die Landgerichtsbarkeit aus und besorgte die Konskription. Die Untertanen und Grundholde des Ortes gehörten der Herrschaft Fischau. Laut *Adressbuch von Österreich* waren im Jahr 1938 in der Ortsgemeinde Dreistetten ein Bäcker, ein Friseur, zwei Gastwirte, zwei Gemischtwarenhändler, ein Schmied, ein Schneider, drei Schuster und zahlreiche Landwirte ansässig. Außerdem gab es im Ort ein Hotel.

Sonstiges

Die Liegenschaft kann nach Treuhandabwicklung sofort übernommen werden.

Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen [Verbraucherrechte](#) wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte [Informationsseite](#)

Wir benötigen daher, um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen, Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen bzw. Sie bei der Vermarktung Ihrer Liegenschaft zu unterstützen!

Bitte kontaktieren Sie mich gerne unter: [+43 664 137 97 17](tel:+4366413797) oder gamperl@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung!

Besuchen Sie uns auch gerne auf der Website von [Haberkorn Immobilien GmbH](#)

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <5.000m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap