

## **Grünruhelage in Maria Anzbach mit 1004 m<sup>2</sup> Grundfläche**



**Objektnummer: 6861/83**

**Eine Immobilie von Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3034 Maria Anzbach
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 139,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,60
<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

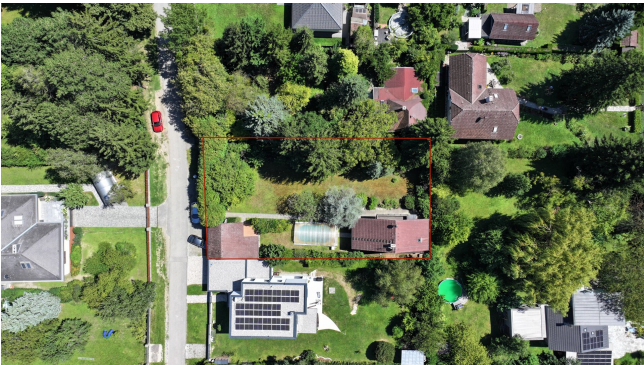
## Ihr Ansprechpartner

### Maximilian Reinberg

Reinberg & Partner Gesellschaft m.b.H.  
Sankt Veit-Gasse 63  
1130 Wien

T +43 1 9477 872  
H +43 676 702 08 07

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













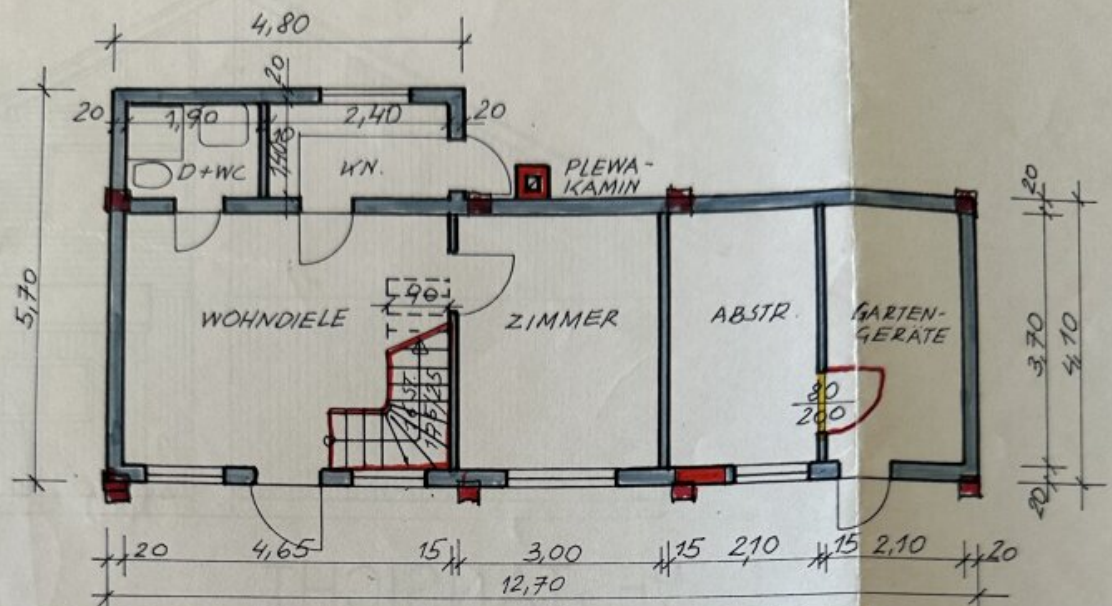




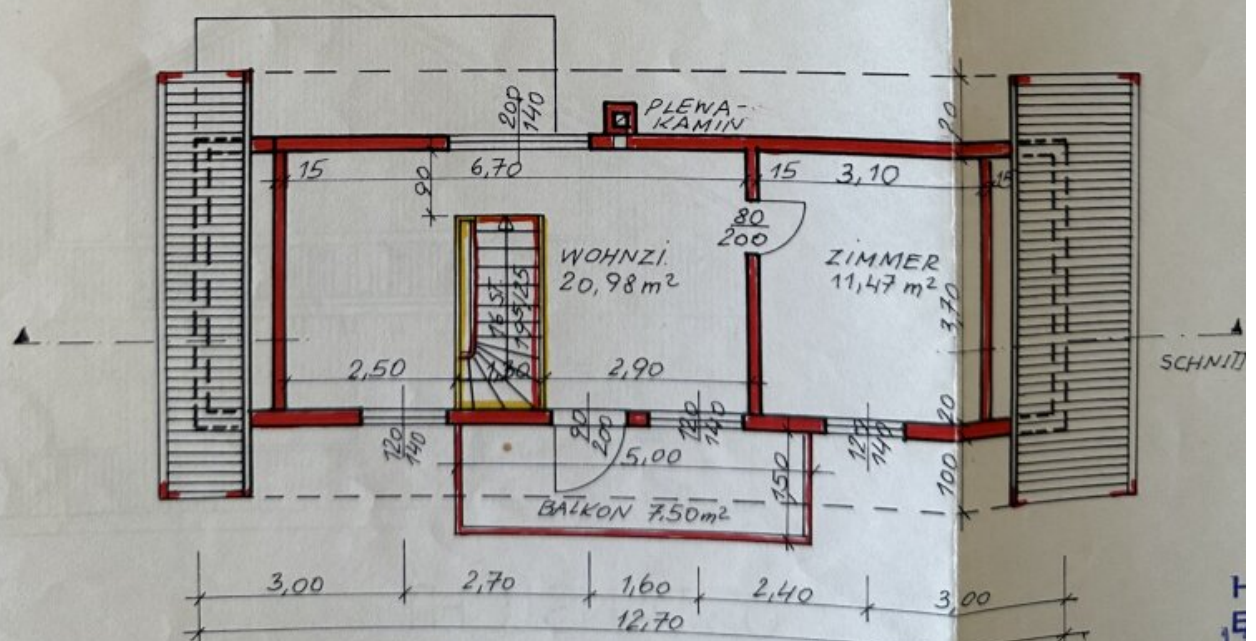




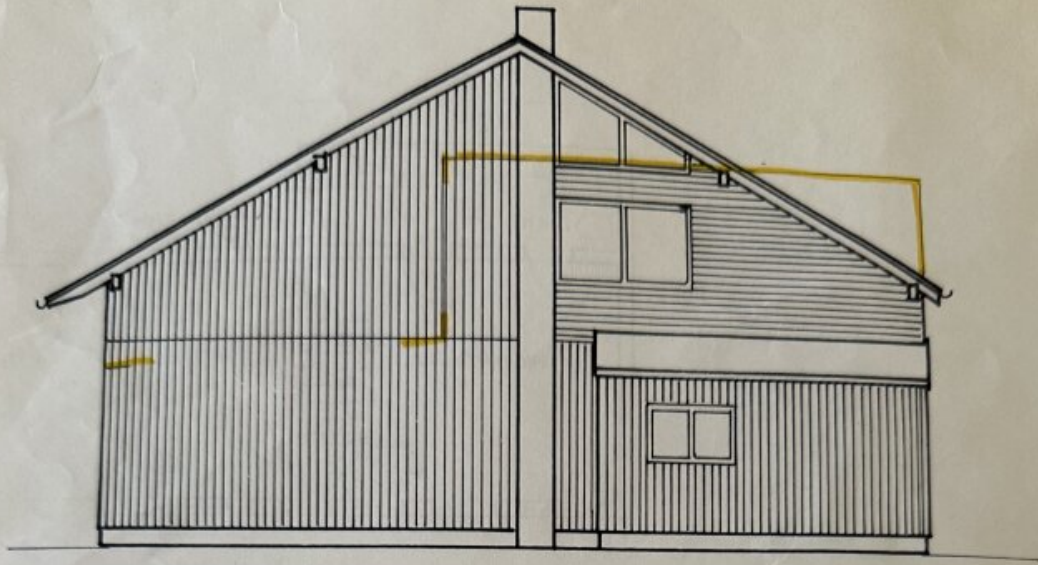
4020 Lins  
Pollestr. n'



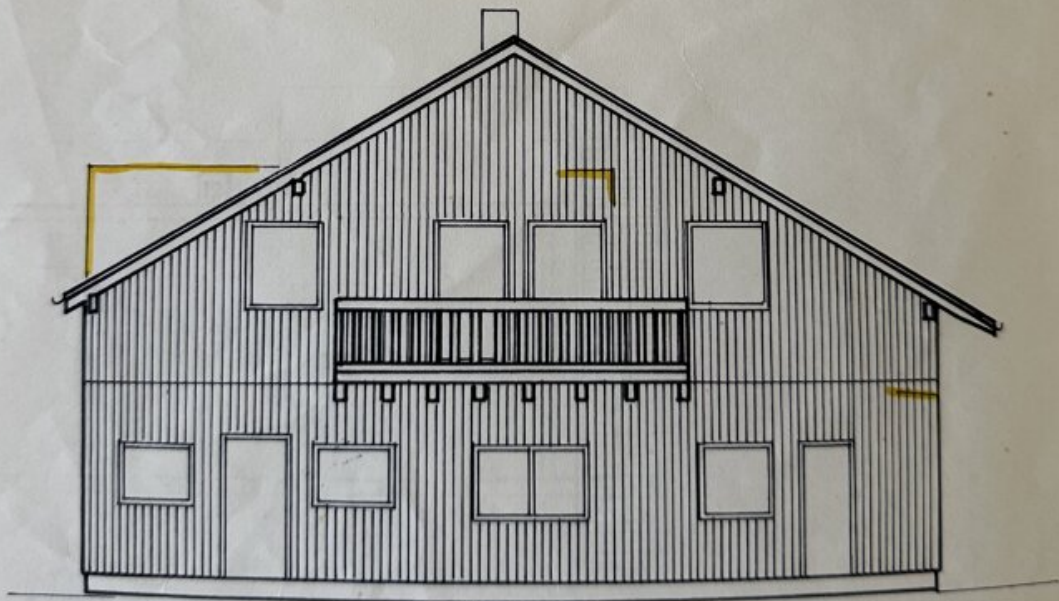
ERDGESCHOSS (BESTAND)



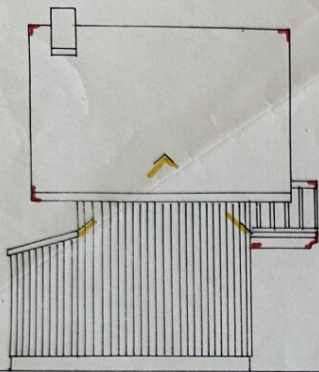
DACHGESCHOSS



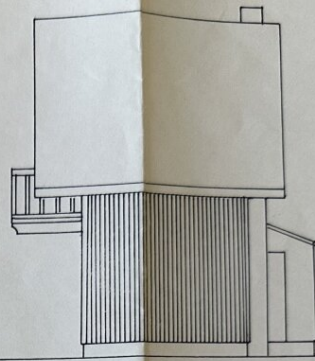
WESTANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT

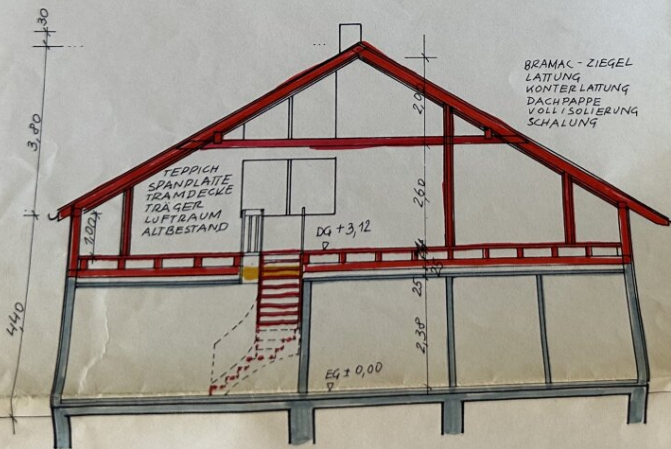


NORDANSICHT

567/5

567/6  
FRANZ BEINE  
MARIA ANZB  
E2 24

JAS.



SCHNITT

E2 450

567/30 ✓

BRESMANN MARIA  
AMALIENSTR. 35/2/136  
1130 WIEN ✓

ERNA

567/36 ✓

E2 753  
Ulrike  
Kornhuber  
4020 Linz  
P. ...

LAGEPL.

Jasmingasse

11

567/30

567/31

567/32

9

7

4

567/36

567/37

567/38

8

.233

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein großzügiges Grundstück mit etwa **1004 m<sup>2</sup>**, auf dem sich ein charmantes Haus aus dem Jahr 1986 erhebt. Dabei befinden sich im Erdgeschoss das Wohnzimmer, die Küche, ein Badezimmer mit WC sowie eine Sauna. Im ersten Stock befinden sich das Schlafzimmer und ein weiterer Sanitärraum mit Waschbecken, WC und Bidet. Die Doppelgarage, die 1990 errichtet wurde, verfügt neben dem Platz für zwei Fahrzeuge, auch über einen Dachboden und einen Nebenraum.

Das Haus verfügt einen zweizügigen Kamin mit zwei Holzbrandöfen. Zusätzlich wurden Elektroheizungen verbaut.

Die Danküche ist komplett ausgestattet und besitzt sämtliche Gerätschaften des täglichen Bedarfs (Herd mit Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank).

Zum Highlight dieser Immobilie zählt die eingebaute Sauna im Erdgeschoss, die zu erholsamen Wellness-Momenten einlädt und der atemberaubende Blick auf den weitläufigen Garten von der Holzterrasse.

Der gepflegte Garten besticht durch seinen schönen Altbaumbestand und bietet zudem eine geräumige Werkstatttütte, die ausreichend Stauraum für Holz oder Gartengeräte bietet.

Zudem besticht die Immobilie mit einem ca. 7,5 m x 3,6 m großen Swimmingpool das überdacht ist und mit einer Poolheizung ausgestattet ist. Im Außenbereich befindet sich ebenfalls eine Außendusche.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

Erdgeschoss:

Wohnraum: rd. 28 m<sup>2</sup>

Badezimmer: rd. 3 m<sup>2</sup>

Küche: rd. 4 m<sup>2</sup>

Hobbyraum mit Sauna: rd. 11,65 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss:

Wohnraum: rd. 20,98 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: rd. 11,47

Balkon: rd. 7,5 m<sup>2</sup>

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap