

## **Bauträger-Grundstück mit Altbestand im Ortszentrum/Kerngebiet von Maria Anzbach**



Lage in der Natur

**Objektnummer: 4574**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3034 Maria Anzbach
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34

H ?+43 664 394 0880

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



## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft mit dem ehemaligen Postgebäude befindet sich nahe dem Hauptplatz in Maria Anzbach, unmittelbar südlich dem Gemeindeamt.

Aufgrund der zentralen Lage sind sämtliche Infrastruktureinrichtungen der Marktgemeinde Maria Anzbach schnell und bequem auch ohne Auto zu erreichen. So liegen Volksschule, Kindergarten, die Musikschule und mehrere Ärzte in unmittelbarer Nähe. Ein Supermarkt und die Apotheke sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, eine Mittelschule und ein Oberstufenrealgymnasium befinden sich in der nahe gelegenen Stadt Neulengbach.

Zur Bahnstation Maria Anzbach (S50, REX) gelangt man nach etwa 350 m, wo sowohl Rex als auch

S-Bahn Richtung Wien Westbahnhof oder St. Pölten Hbf halten. Die Fahrzeit mit dem Regionalexpress nach Wien beträgt 35 Minuten bzw. in die Landeshauptstadt St. Pölten nur 26 Minuten. Ein Schulbus verkehrt Montag bis Freitag zum Gymnasium Neulengbach und zum Schulzentrum Sacre Coeur in Pressbaum. Die Autobahnanbindung Pressbaum (A1) ist in ca. einer Viertelstunde erreichbar. Nach Wien Auhof sind es mit dem Auto ca. 20 Minuten.

Im Bereich des Bestandsgebäudes, das abgebrochen werden kann, wird eine 3-geschoßige Bebauung mit 11 Wohnungen vorgeschlagen.

Im Erdgeschoß des Mehrparteienhauses sind straßenseitig eine Ordination bzw. ein Lokal, und südseitig zwei Wohnungen mit Privatgärten projektiert. Dort befindet sich auch die Abfahrt zur Tiefgarage mit 17 PKW-Stellplätzen.

Für das Ober- und Dachgeschoß werden Maisonetten vorgeschlagen, die jeweils Zugänge zu Dachterrassen erhalten sollen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <9.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap