

## SONNIGES GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS MIT TOLLEM FERNBLICK, POOL UND GEPFLEGTEM GARTEN



**Objektnummer: 960/68371**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3034 Maria Anzbach
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 256,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,80
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Johanna Schwarz**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten









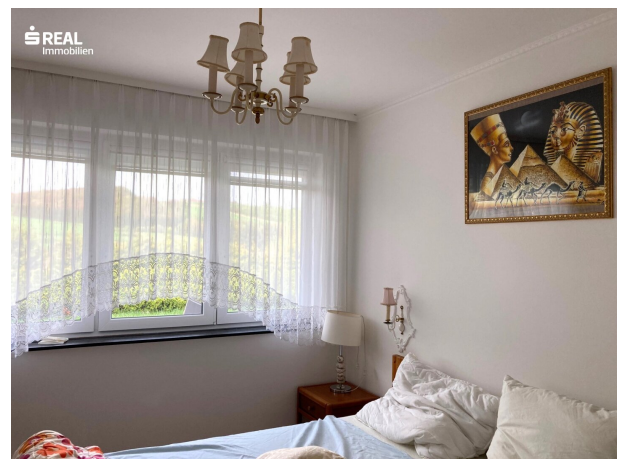




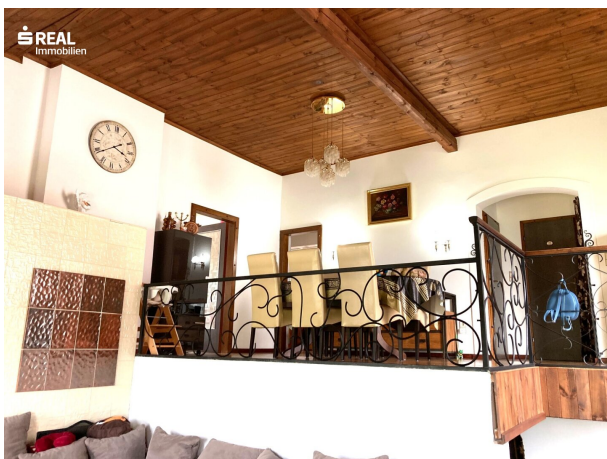












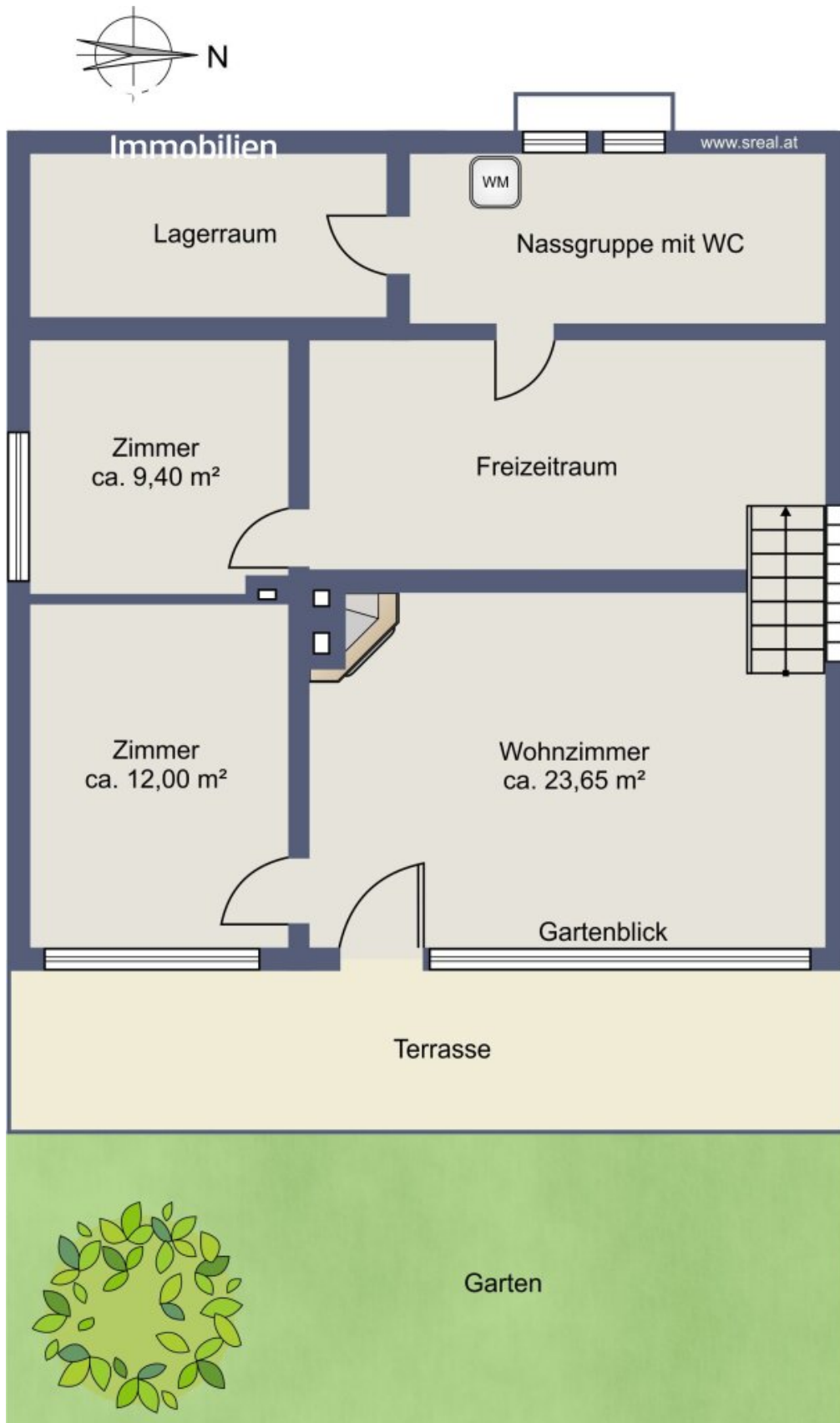






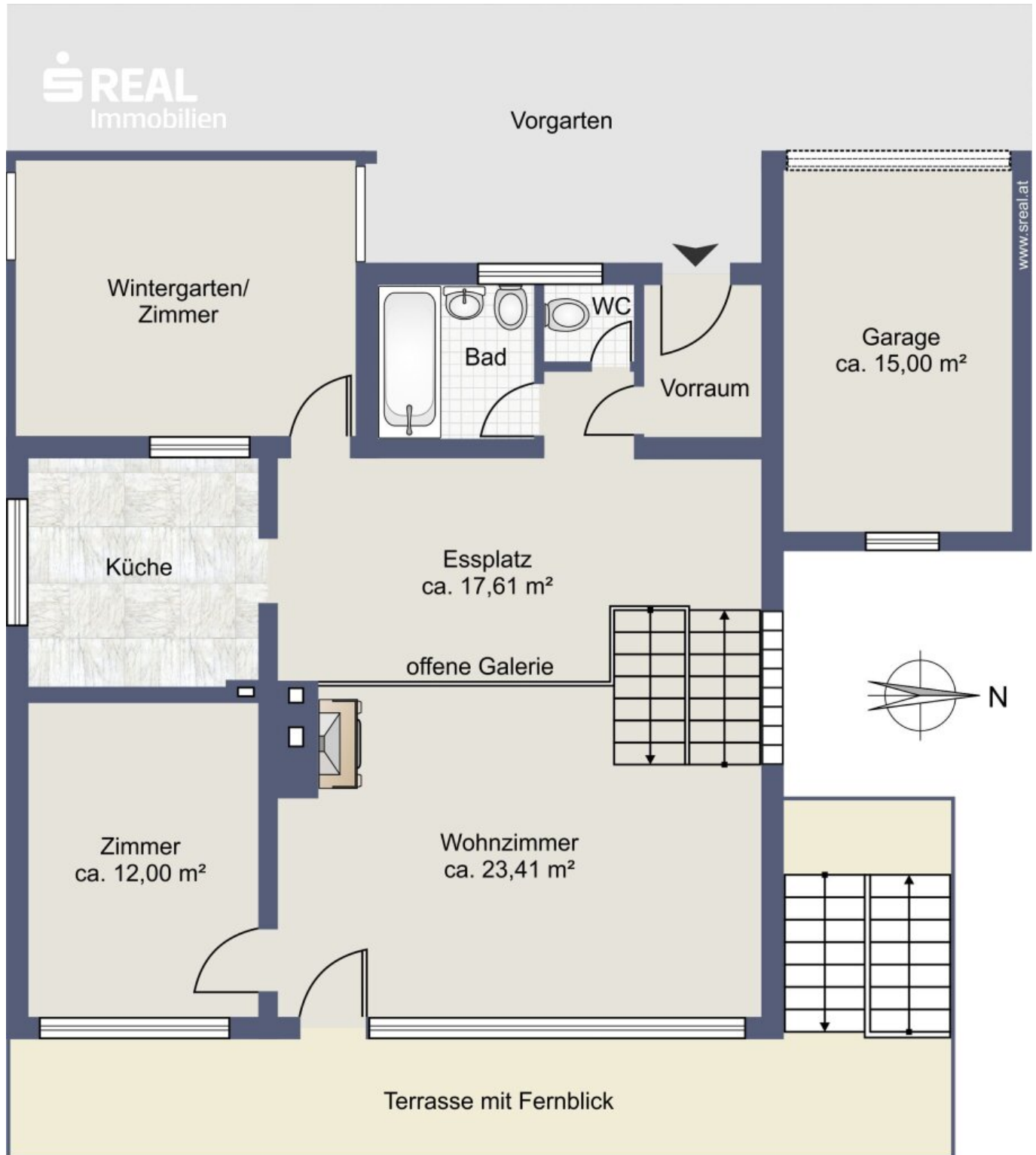






Skizze Erdgeschoss/Wohnkeller 2. Ebene





Skizze Obergeschoss: 1. Ebene + Halbstock



## Objektbeschreibung

**RAUS AUS DER STADT – HINEIN INS GRÜN – LANDLEBEN GENIESSEN**

**SONNIGES EINFAMILIENHAUS MIT WUNDERSCHÖNEM GARTEN MIT POOL**

**MARIA ANZBACH – NÄHE NEULENGBACH - EICHGRABEN - PRESSBAUM**

In wunderschöner Grünruhelage in einer kleinen Gemeinde bei Maria Anzbach und Neulengbach, inmitten von Wohnhäusern, mit wunderschönem Weitblick liegt dieses geräumige massiv errichtete gepflegte großzügige licht- und sonnendurchflutete Einfamilienhaus mit wunderschönen auf zwei Ebenen unterteilten gepflegten Gartenbereich mit Gartenhaus, tollem überdachten Pool (ca. 7 m x 4 m), perfekt für Familie und Familienfeste.

**Ideal für Jungfamilien/Großfamilien, ruhesuchende Pärchen/Menschen die Natur und Landleben mit einer optimalen Infrastruktur suchen.**

Öffentliche Verkehrsanbindung durch Bus (Schulbus), Bahnhofstelle im Ort von Meierhöfen, in unmittelbarer Nähe liegt die Marktgemeinde Maria Anzbach sowie in wenigen Minuten zur Stadtgemeinde Neulengbach, nach Eichgraben, in weiterer Folge auch nach Pressbaum - in diesen nahegelegenen Gemeinden befindet sich die gesamte Infrastruktur des täglichen Lebens wie Kindergarten, Volksschule, Musikschule in Neulengbach, Gymnasium in Pressbaum, alle namhaften Einkaufsmärkte, Ärzte, Banken, Gastronomie, Sportstätten, Kunst und Kultur, BURG NEULENGBACH uvam., welche das Leben lebenswert machen.

**Dieses großzügige einzigartige Einfamilienhaus mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gliedert sich in:**

**OBERGEHOSS:** Hauseingang/Windfang, offene Galerie mit großzügigem Essplatz mit Blick in den loftartigen Wohnraumbereich, Zugang zur Einbauküche, 1 Wintergarten-Zimmer, Badezimmer, Toilette mit Handwaschbecken, Vorraum, Parketten, Stiegenabgang

**HALBSTOCK:** sonnen- und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang auf den großzügigen Balkon mit Fernblick, 1 weiteres Zimmer, Kamin (Holz), Parketten, Stiegenabgang

**ERDGESCHOSS/ WOHNKELLER:** großzügiges 2. Wohnzimmer mit schönem Holzkamin und Zugang auf die Gartenterrasse sowie Zugang in den wunderschönen gepflegten Gartenbereich, 2 weitere Zimmer, Freizeitraum, Nassgruppe für Waschmaschine/Trockner, Sauna, Dusche und Toilette mit Handwaschbecken

**An das Wohnhaus ist eine Garage angebaut, sowie Autostellplatz für weitere 2 PKW vorhanden.**

Beheizt wird das Einfamilienhaus mit 2 Kachelöfen (Holz) und Gaszentralheizung (Therme wurde 2016 erneuert) auch für Warmwasser. Kunststofffenster 3-fach verglast wurden 2014 erneuert.

Das sonnige ca. 816 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück ist aufgeschlossen mit Wasser, Kanal, Strom, Gas, Brunnen.

Der Energieausweis wurde an den jetzigen Gegebenheiten noch nicht angepasst.

**ZURÜCK ZUR RUHE UND NATUR – HIER BIETET SICH DIE GELEGENHEIT!**

**ÜBERZEUGEN SIE SICH VON DIESEM IMMOBILIENANGEBOT UND VEREINBAREN SIE EINEN UNVERBINDLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN bei unserer Immobilienfachberaterin Frau Johanna Schwarz unter T +43 5 0100 626227 oder M +43 664 8183517 – WIR FREUEN UNS AUF IHREN ANRUF!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.