

## Haus in Grün-Ruhelage, sanierungsbedürftig



Außenansicht straßenseitig

**Objektnummer: 4562**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3034 Maria Anzbach
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	173,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 169,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

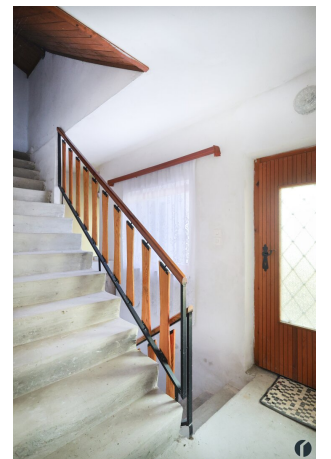


**Claudia Friesinger**

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln

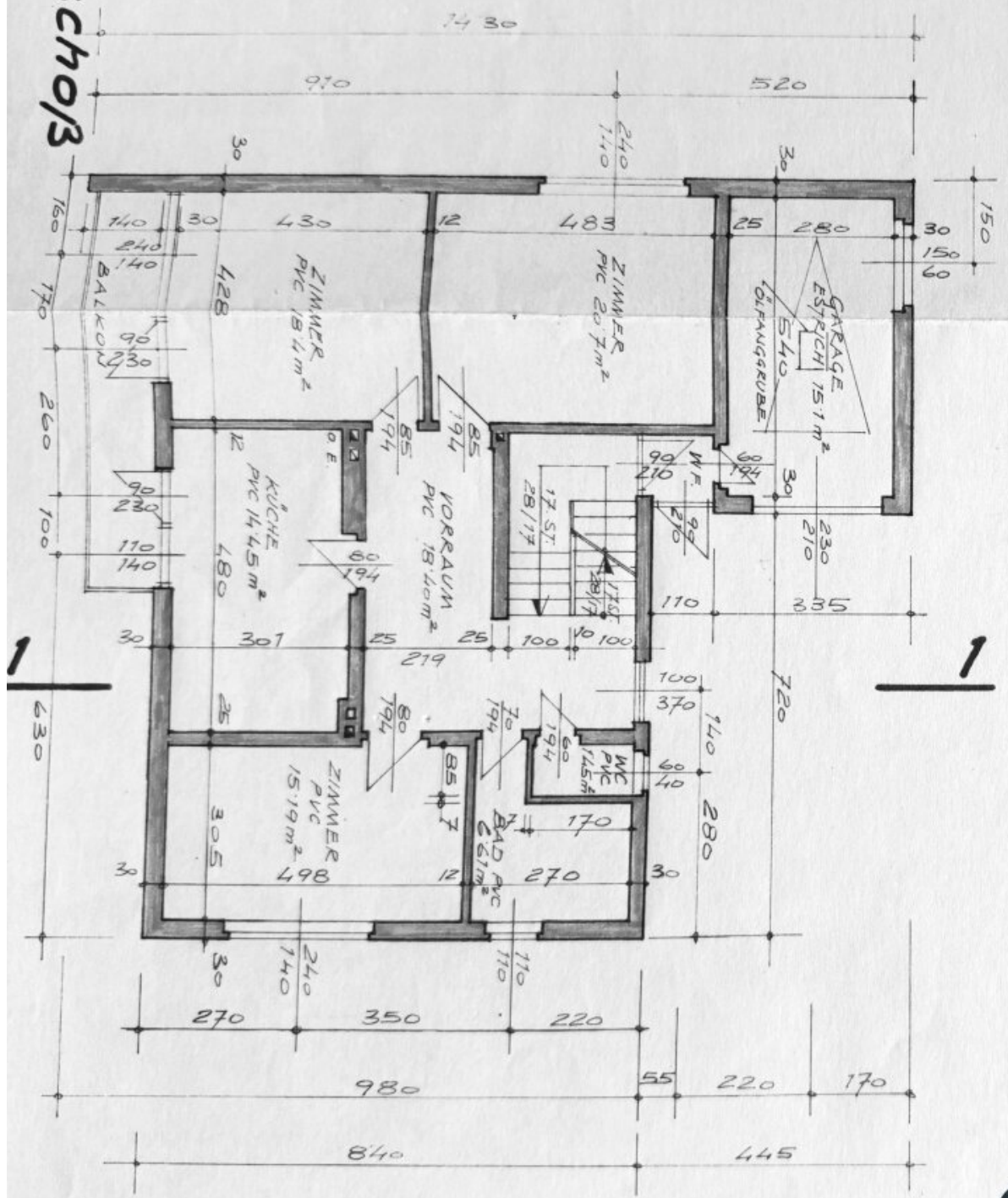




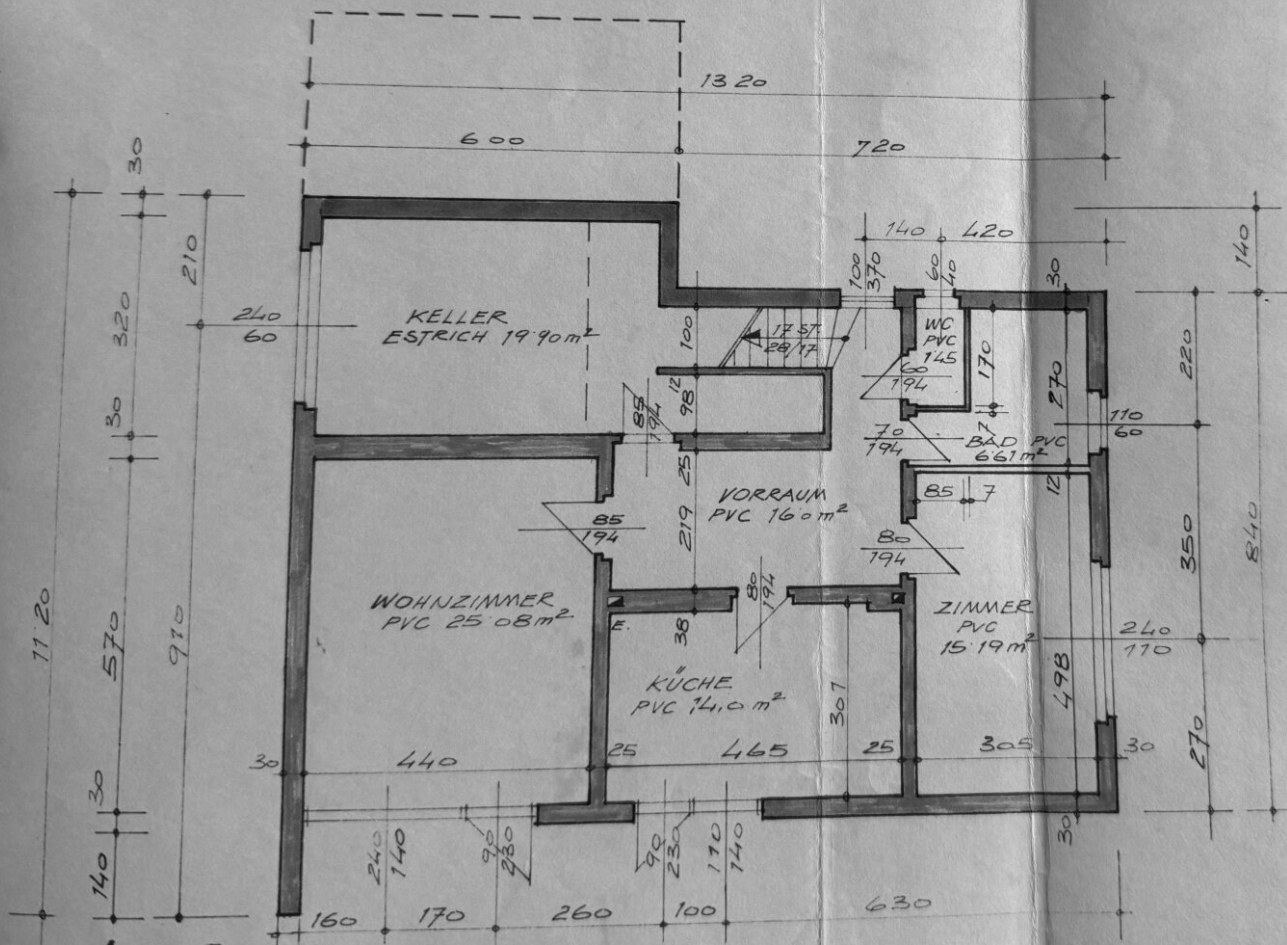




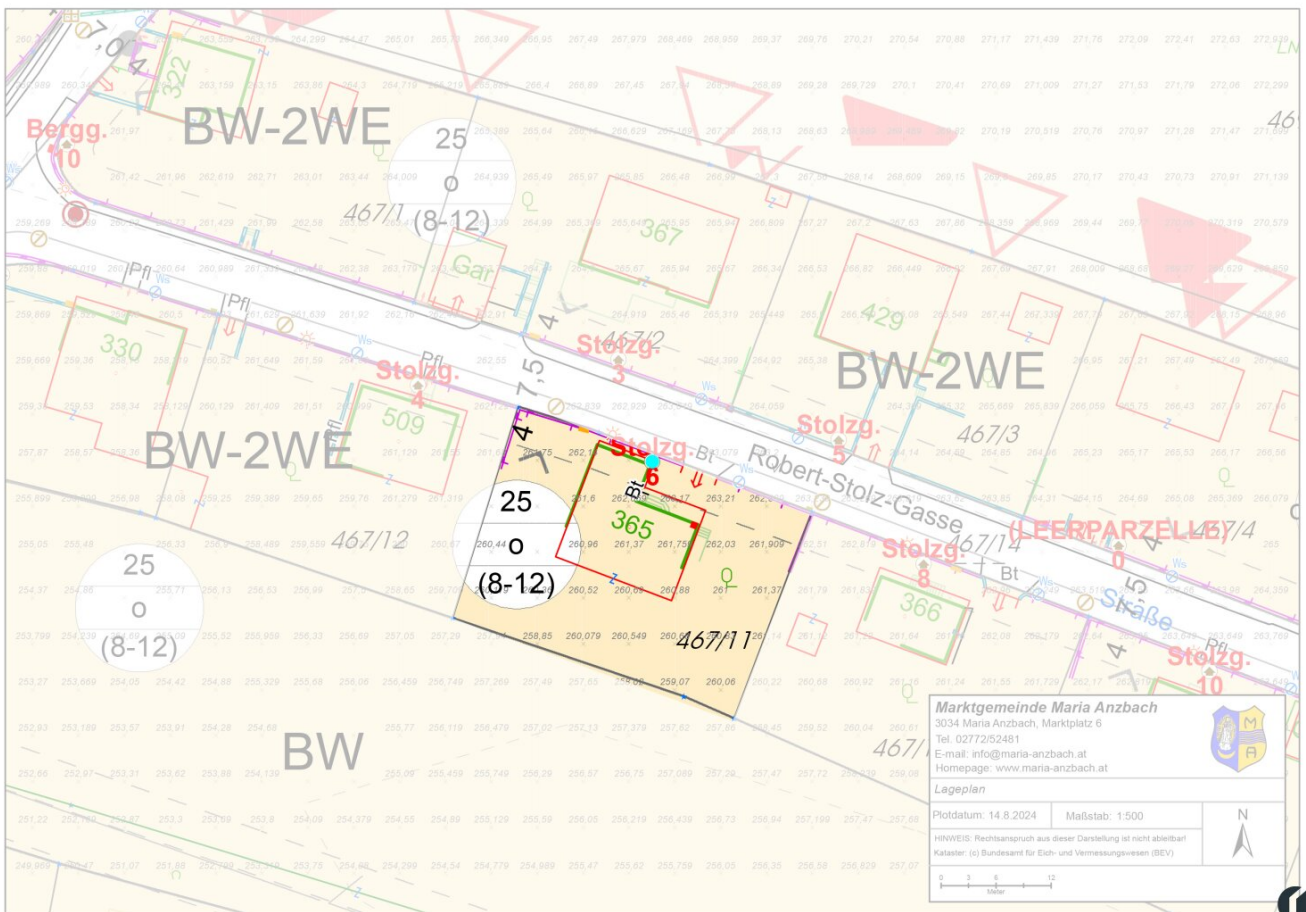
# Obergeschoss



geschoß







**Marktgemeinde Maria Anzbach**  
 3034 Maria Anzbach, Marktplatz 6  
 Tel. 02772/52481  
 E-mail: [info@maria-anzbach.at](mailto:info@maria-anzbach.at)  
 Homepage: [www.maria-anzbach.at](http://www.maria-anzbach.at)

**Legeplan**

Plattdatum: 14.8.2024    Maßstab: 1:500

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung ist nicht ableitbar!  
 Kataster: (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)



## Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus in Maria Anzbach in Niederösterreich bietet Ihnen eine wunderbare Lage mit einem ca. 800m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer Sackgasse in ländlicher Idylle.

Das 1975 errichtete Haus verfügt über insgesamt 7 Räume, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Spielzimmer für die Kinder - auf 174m<sup>2</sup> ist hier für jeden Bedarf ausreichend Raum vorhanden. Die Immobilie ist sanierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre persönlichen Vorstellungen und Wünsche einfließen zu lassen und das Haus nach Ihrem Geschmack zu gestalten. Zuletzt war das Haus in 2 Wohneinheiten samt Küchen und Bädern eingeteilt. Die Immobilie wird bis auf die Bäder und die Essecke in der Küche geräumt übergeben. Die Räumung wurde bereits beauftragt. Die Heizung des Hauses erfolgte bisher über Einzelöfen sowie elektrische Heizgeräte.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der so wie das Haus noch Potential zur persönlichen Gestaltung bietet. Auch eine Garage ist vorhanden, diese ist allerdings in einem absolut schlechten Zustand.

Für Familien mit Kindern ist dieses Haus ein wahres Paradies. Neben dem Garten gibt es auch einen Kindergarten in der Nähe, der Ihren Kleinen eine optimale Betreuung bietet. Auch für die älteren Kinder ist gesorgt, denn eine gute Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht es ihnen, schnell und sicher zur Schule oder zum Studium zu gelangen. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist Maria Anzbach am besten mit der Bahn erreichbar, die Fahrzeit vom Wiener Westbahnhof beträgt ca. 35 Minuten.

Insgesamt bietet die Lage dieser Immobilie alles, was man sich für ein gemütliches Zuhause wünschen kann. Sie vereint die Vorteile einer ruhigen Lage auf dem Land mit einer guten Anbindung an die Stadt und einer optimalen Infrastruktur. Zudem bietet sie genügend Platz für die ganze Familie und die Möglichkeit, das Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten. Nutzen Sie diese Chance und verwirklichen Sie ihre Träume hier in Maria Anzbach!

Im Ort Maria Anzbach im Wienerwald gelegen finden Sie auch ein wunderschönes Ausflugsziel können Sie von dort zu Fuß erreichen, nämlich die Buchbergwarte. Auch Ärzte wie Praktischer Arzt, Tierarzt und Fachärzte, sowie eine Apotheke finden Sie im Ort.

Der Richtpreis für dieses Haus nur € 295.000,- Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten aber auch nach oben verändern kann! Vorbehaltlich Annahme durch den Verkäufer. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das Exposé mit weiteren Fotos der Liegenschaft zu.

Hinweis: Die Angaben zu dieser Immobilie sind ohne Gewähr. Auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können, sowie keine Auskünfte betreffend Objektunterlagen und der genauen Liegenschaftsadresse erteilen können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap