

**Traumhafte Erstbezug-Wohnung in Angern a. d. March mit  
Terrasse & Parkplatz - Jetzt sichern für nur 179.000€!**



**Objektnummer: 5354/2021440**

**Eine Immobilie von Kyra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2261 Angern an der March
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



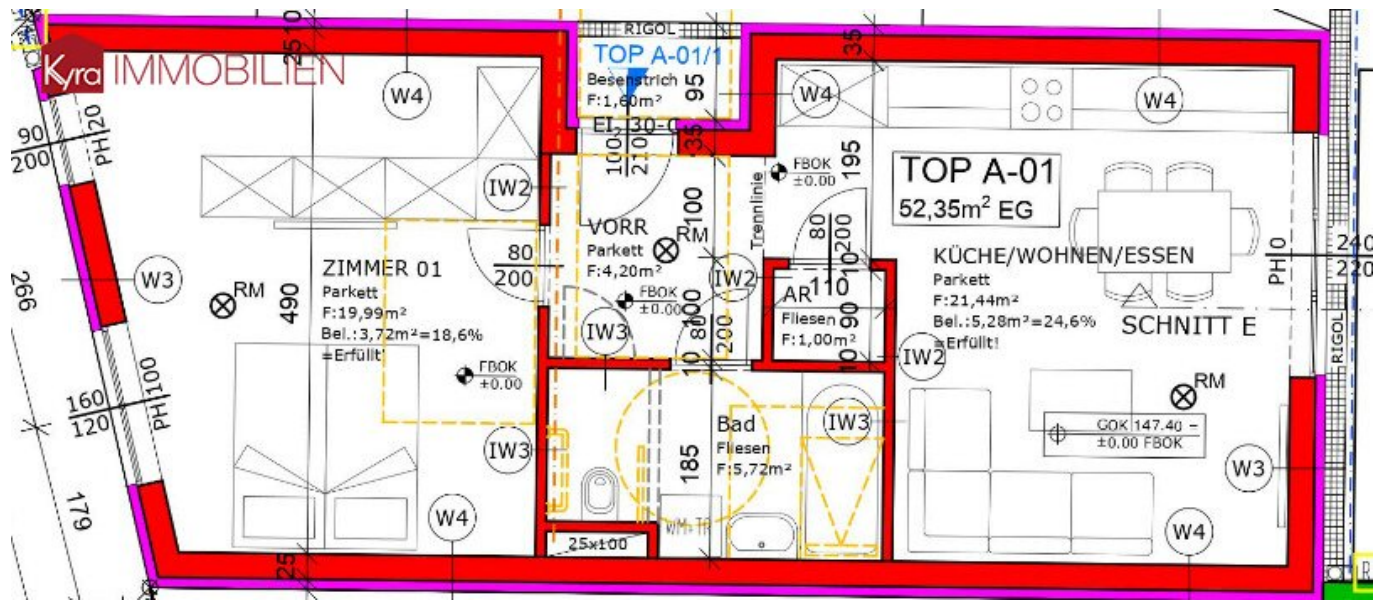
**Jürgen Mages**

Kyra Immobilien GmbH  
Am Kaisermühlendamm 107/2/208  
1220 Wien

T + 43 664 201 94 93







## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie in Niederösterreich? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Gemeinde Angern an der March befindet sich eine wunderschöne Wohnung zum Erstbezug, die alles bietet, was das Herz begehrt.

Die 52.35m<sup>2</sup> große Wohnung besticht nicht nur durch ihre moderne und hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre ruhige Lage und die Nähe zur Natur. Der Kaufpreis von 179.000,00 € macht diese Immobilie zu einem erschwinglichen und lohnenswerten Investitionsobjekt.

Für Ihr Auto steht ein eigener Stellplatz zur Verfügung, der direkt vor der Haustür liegt.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem modernen und stilvollen Ambiente empfangen. Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden mit der Familie. Die Fußbodenheizung sorgt dabei für eine angenehme Wärme im gesamten Wohnbereich.

Die hochwertige Fliesenoptik in der gesamten Wohnung verleiht den Räumlichkeiten ein elegantes Erscheinungsbild. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und bietet somit den perfekten Ort für eine erfrischende Auszeit. Auch an die umweltfreundliche Energieversorgung wurde gedacht – die Wohnung verfügt über eine leistungsstarke Luftwärmepumpe.

Die Südwestterrasse lädt zum Verweilen ein. Hier können Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Die verkehrsgünstige Lage der Wohnung ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bus und der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Auch für Familien ist diese Wohnung ideal gelegen – in unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen und ein Supermarkt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser traumhaften Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu präsentieren und Sie in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap