

Ideal für Praxis und Wohnen! Öko-Haus mit Photovoltaik- und Solaranlage



Luftbild

Objektnummer: 4485

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3032 Maria Anzbach
Baujahr:	2018
Wohnfläche:	282,00 m ²
Nutzfläche:	318,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

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



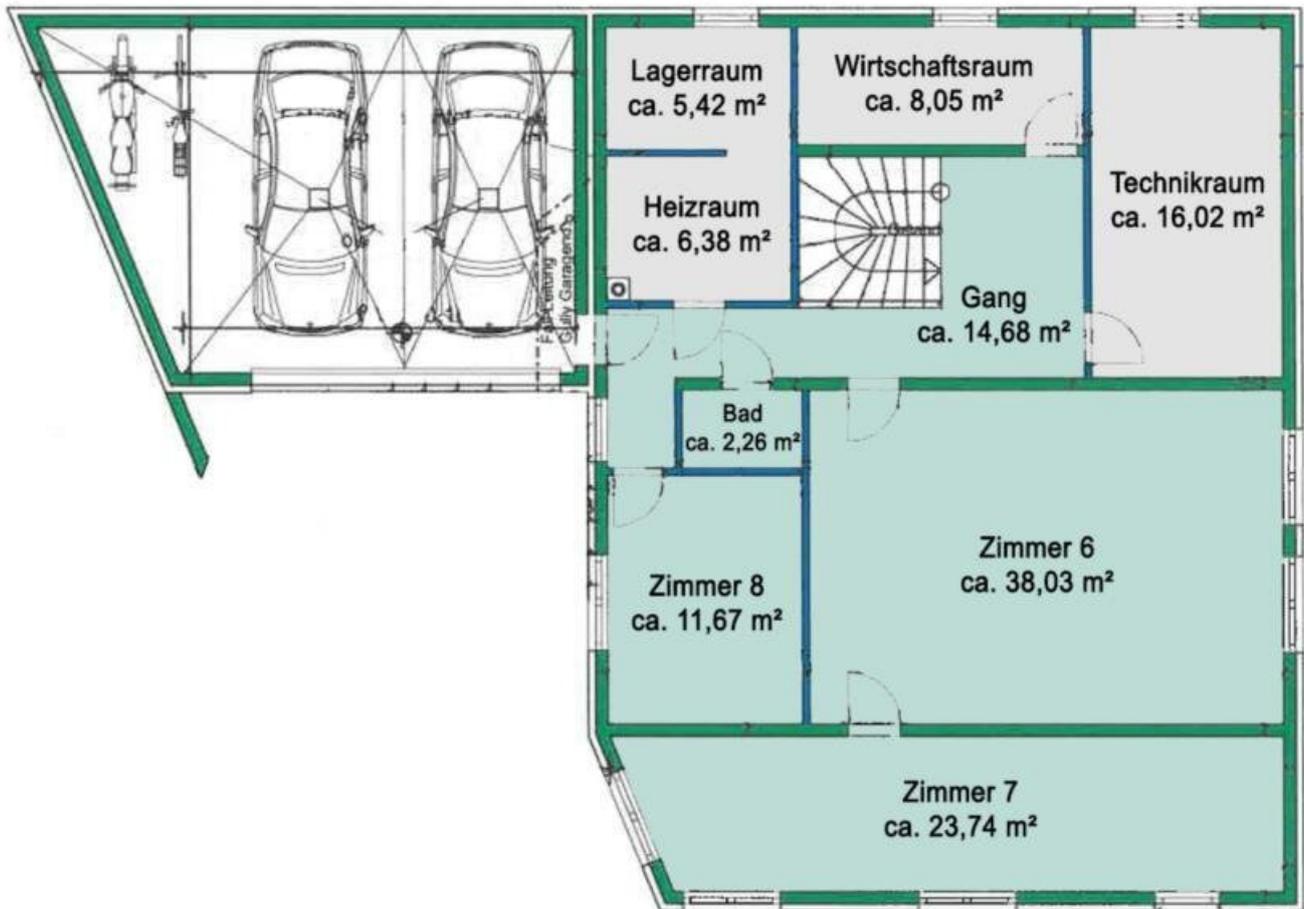


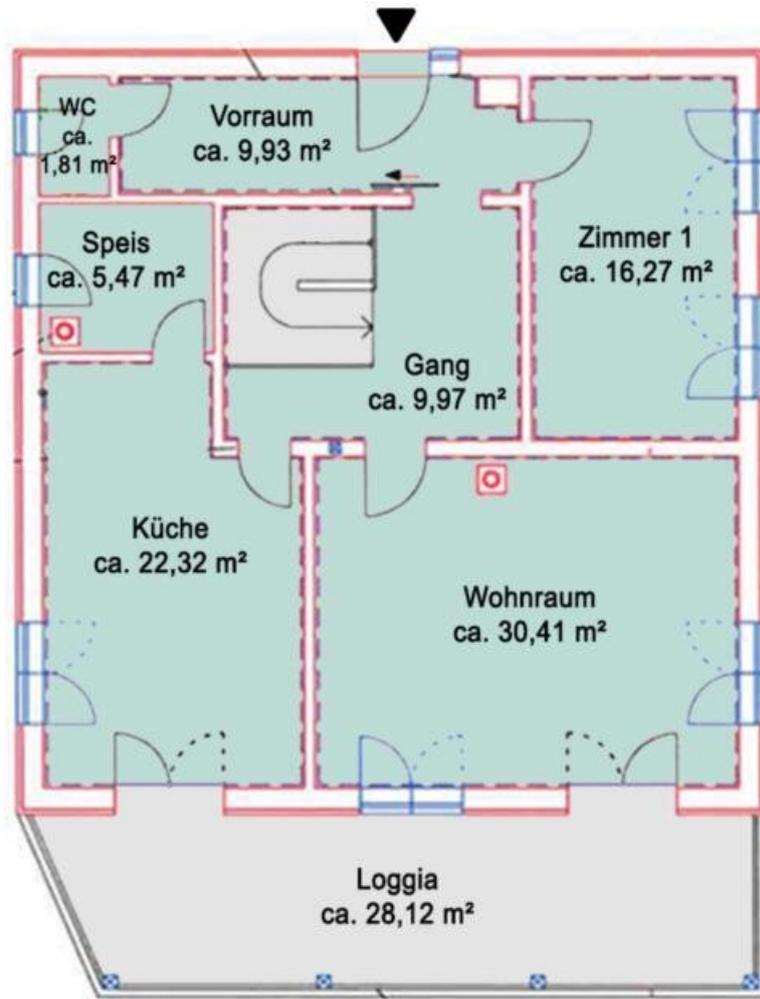


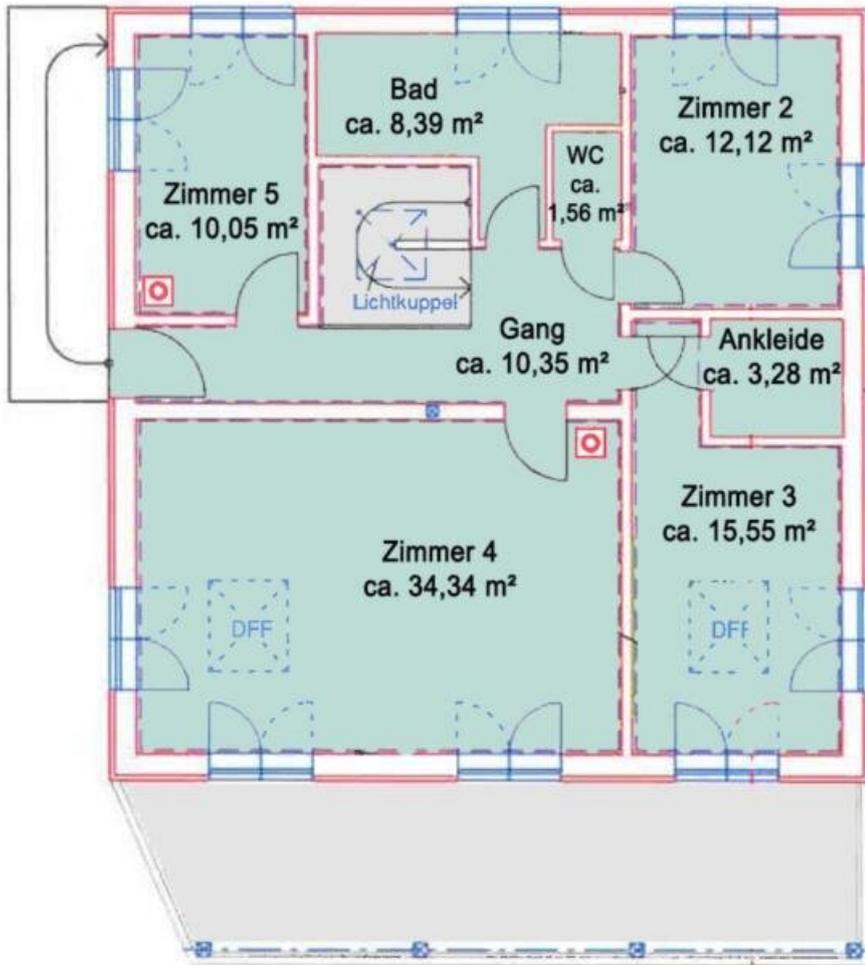


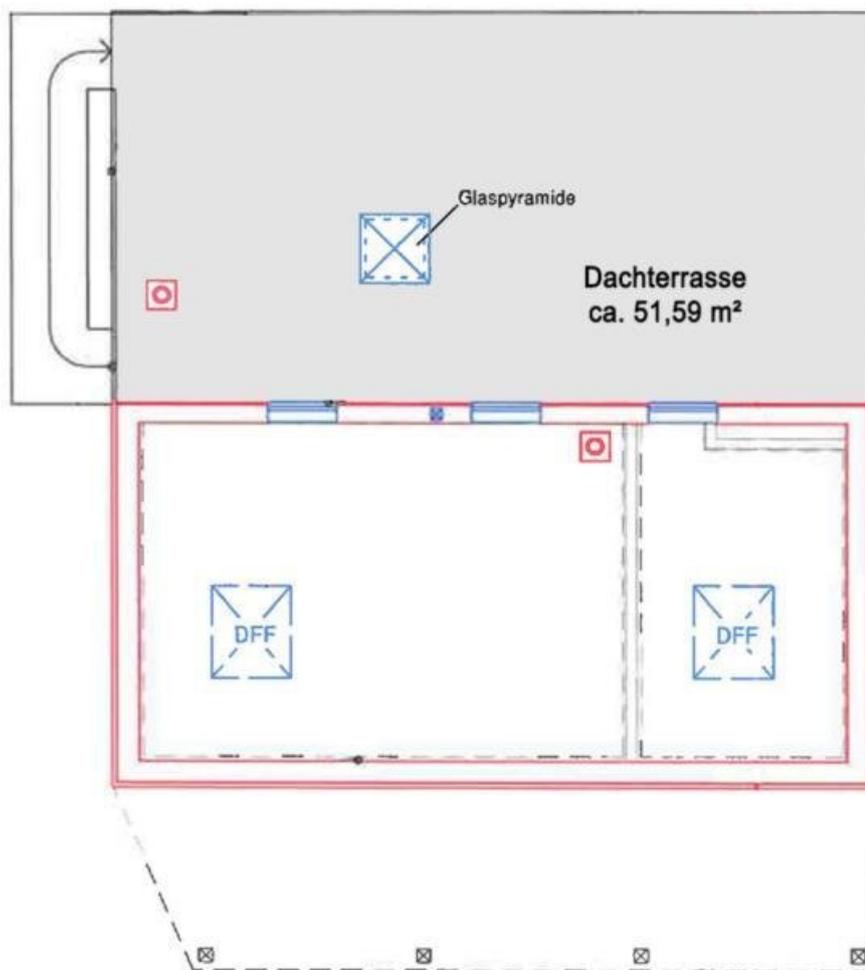












Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde ca. 2018 in Holzblockbauweise errichtet und befindet sich in herrlich ruhiger Aussichtslage, abseits von Durchzugsverkehr. Es besticht durch einen fantastischen Ausblick Richtung Buchbergwarte im Norden.

Die Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Volks- und Mittelschule sowie zahlreiche Ärzte und Fachärzte, eine Apotheke, Supermärkte, eine Bäckerei und eine Tankstelle stehen direkt in Eichgraben zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, eine Mittelschule mit Informatikschwerpunkt und ein Oberstufenrealgymnasium findet man in der nahegelegenen Stadt Neulengbach. In Pressbaum befindet sich das bekannte Schulzentrum Sacré Coeur.

Die Westbahnhaltestelle Eichgraben-Altneulengbach mit Park&Ride Anlage und das Gemeindezentrum befinden sich in fußläufiger Entfernung. Über die Autobahnanbindung Hochstraß der A 21 oder die Anschlussstelle Pressbaum der A1 erreicht man die Wiener Stadtgrenze ebenso wie die Landeshauptstadt St. Pölten in rund 20-25 Autominuten.

Das Haus bietet ca. 282 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen. Das Erdgeschoß unterteilt sich in Vorraum mit Stiegenaufgang, separates WC, Wohnraum, Küche mit angrenzender Speis und ein weiteres Zimmer. Das Obergeschoß erreicht man über die Vollholztreppe. Diese Ebene bietet zentralen Vorraum, separates WC, Badezimmer mit Dusche und American Whirlpool, zwei lichtdurchflutete Zimmer mit Dachfenster, eines davon mit Ankleide und zwei weitere Zimmer. Vom Vorraum gelangt man über eine an der Ostseite, im Außenbereich zugebaute Wendeltreppe zur Dachterrasse. Das Gartengeschoß mit dem weiteren Eingang gliedert sich in Gang, Bad mit WC, 3 Zimmer, Technikraum, Wirtschaftsraum, Heiz- und Lagerraum.

Das Einfamilienhaus kann zu dem oben angeführten Kaufpreis wahlweise voll- bzw. teilmöbliert oder leer erworben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap