Wohnhaus mit Geschäftslokal, Garage und Garten im Zentrum von Maria Anzbach



Hausansicht straßenseitig

Objektnummer: 4590

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3034 Maria Anzbach
Wohnfläche:	410,00 m²
Zimmer:	8
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 218,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	550.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

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

H ?+43 664 394 0880

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





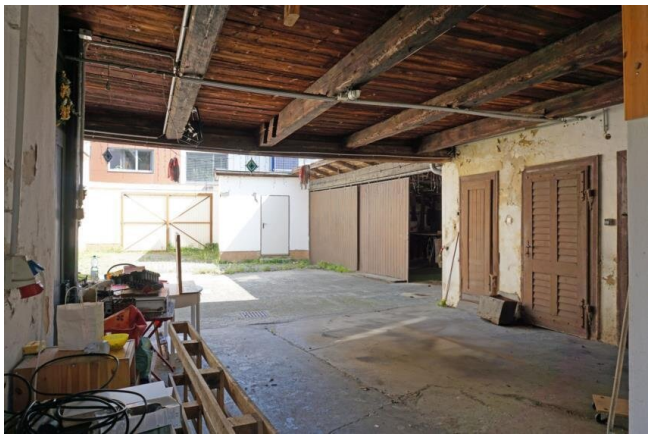





















EC+NATURA







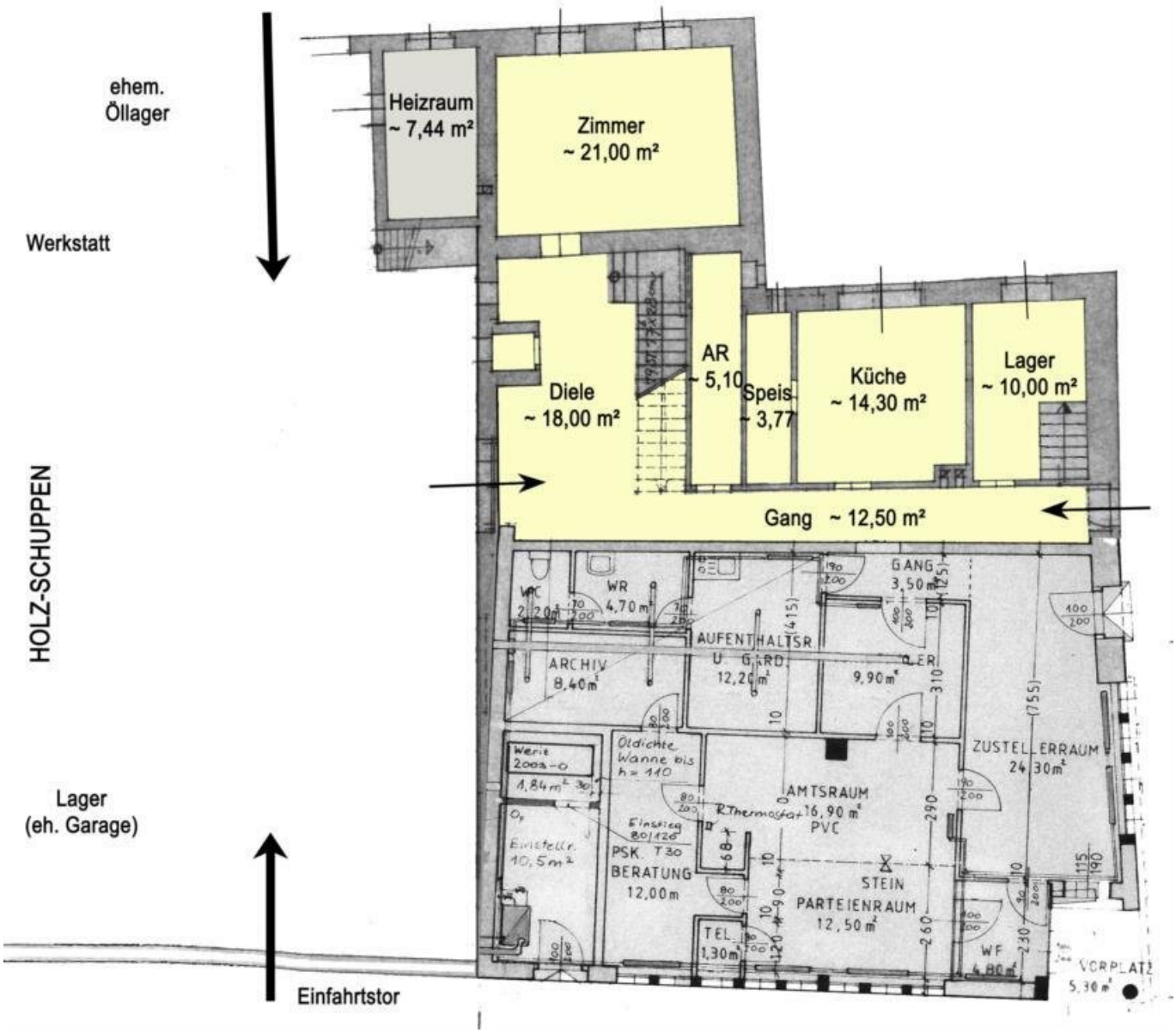


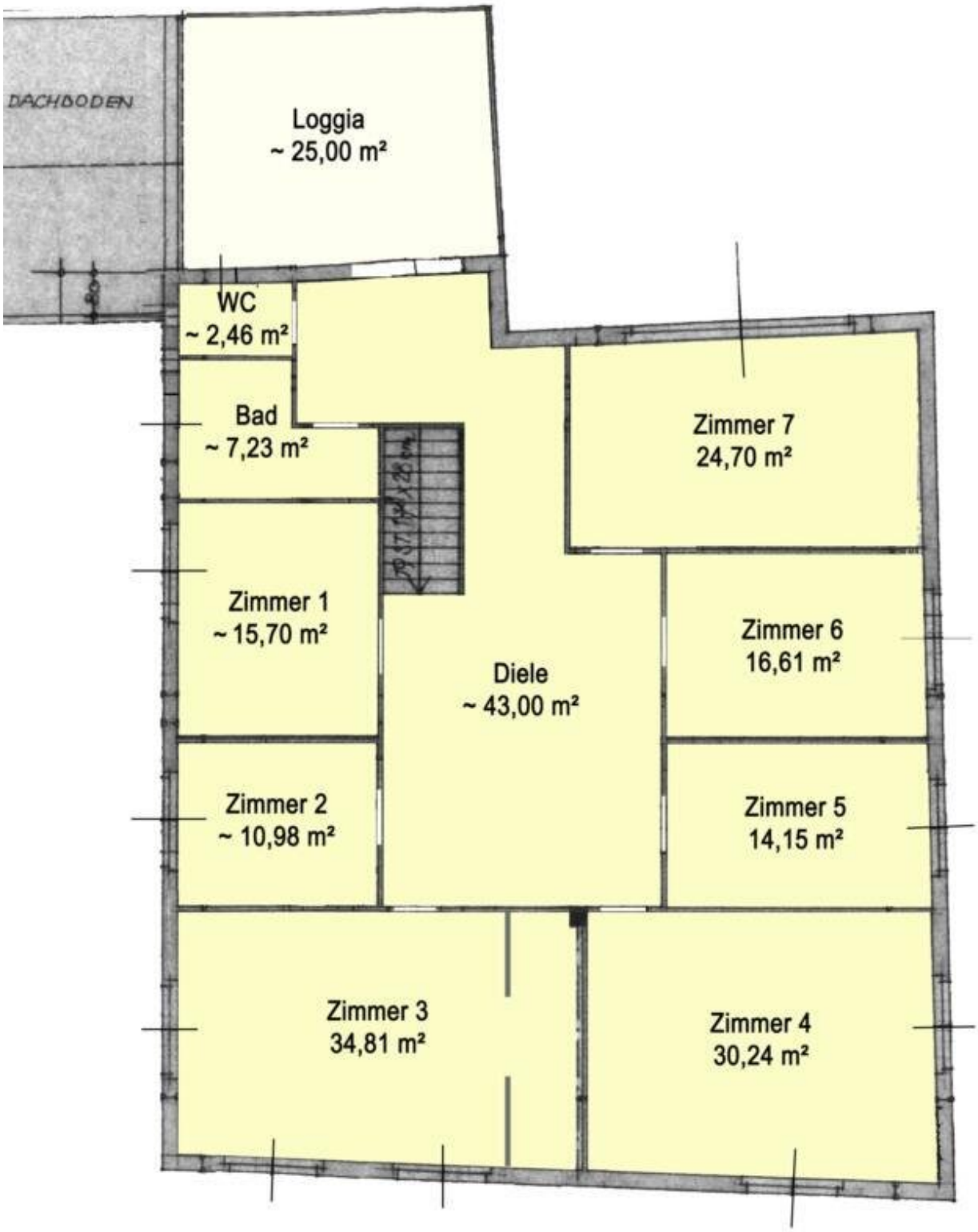









ehem.
Öllager
Werkstatt
HOLZ-SCHUPPEN
Lager
(eh. Garage)
Einfahrtstor
Heizraum
~ 7,44 m²
Zimmer
~ 21,00 m²
Diele
~ 18,00 m²
AR
~ 5,10
Speis
~ 3,77
Küche
~ 14,30 m²
Lager
~ 10,00 m²
Gang ~ 12,50 m²
WC
2,20m²
WR
4,70m²
ARCHIV
8,40m²
AUFENTHALTSR.
U. G. RD.
12,20m²
GANG
3,50m²
9,90m²
Oldichte
Wanne bis
h = 110
Einstieg
80/120
PSK. T30
BERATUNG
12,00m
AMTSRAUM
16,90 m²
PVC
R.Thermostat
STEIN
PARTEIENRAUM
12,50 m²
TEL.
1,30m²
ZUSTELLERRAUM
24,30m²
WF
4,80m²
VORPLATZ
5,30m²
Einstellr.
10,5m²


DACHBODEN
Loggia
~ 25,00 m²
WC
~ 2,46 m²
Bad
~ 7,23 m²
Zimmer 1
~ 15,70 m²
Zimmer 2
~ 10,98 m²
Diele
~ 43,00 m²
Zimmer 7
24,70 m²
Zimmer 6
16,61 m²
Zimmer 5
14,15 m²
Zimmer 3
34,81 m²
Zimmer 4
30,24 m²

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Maria Anzbach, unmittelbar südlich dem Gemeindeamt.

Die ersten Mauern des Wohn- und Geschäftsgebäudes wurden wahrscheinlich bereits Anfang 1900 errichtet, Jahre später wurde das Erdgeschoß vergrößert und im vorderen Teil ein Geschäftslokal eingerichtet.

1965 erfolgte die Aufstockung um eine Wohnung im 1. Stock, im vorderen Teil war dann ein Adeg untergebracht. Im Jahre 1986 schließlich zog nach einigen Umbauten eine Filiale der österr. Post in das straßenseitige Erdgeschoß ein, derzeit ist dort, jederzeit kündbar, ein Sozialer Verein eingemietet. Die Geschäftsräumlichkeiten werden mit einer Ölzentralheizung beheizt, die Wohnung mit Gas.

Die Wohnung verteilt sich auf das Erdgeschoß und den 1. Stock. Je ein Eingang führt straßenseitig bzw. vom kleinen Innenhof in die geräumige Diele im Erdgeschoß. Hier verteilen sich weiters eine Küche mit Speis, ein Lager bzw. Büro mit Abgang in den kleinen Keller, ein Abstellraum, ein WC und ein Zimmer. Eine Holztreppe führt in die zentrale Diele im 1. Stock. Auf dieser Ebene stehen auf fast 200 m² sieben weitere Zimmer, Bad und WC zur Verfügung. Von der Diele gelangt man hinaus auf die fast 25 m² große Loggia mit offenem Kaminofen.

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.

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap