

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



Hausansicht straßenseitig

**Objektnummer: 4590**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H ?+43 664 394 0880

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















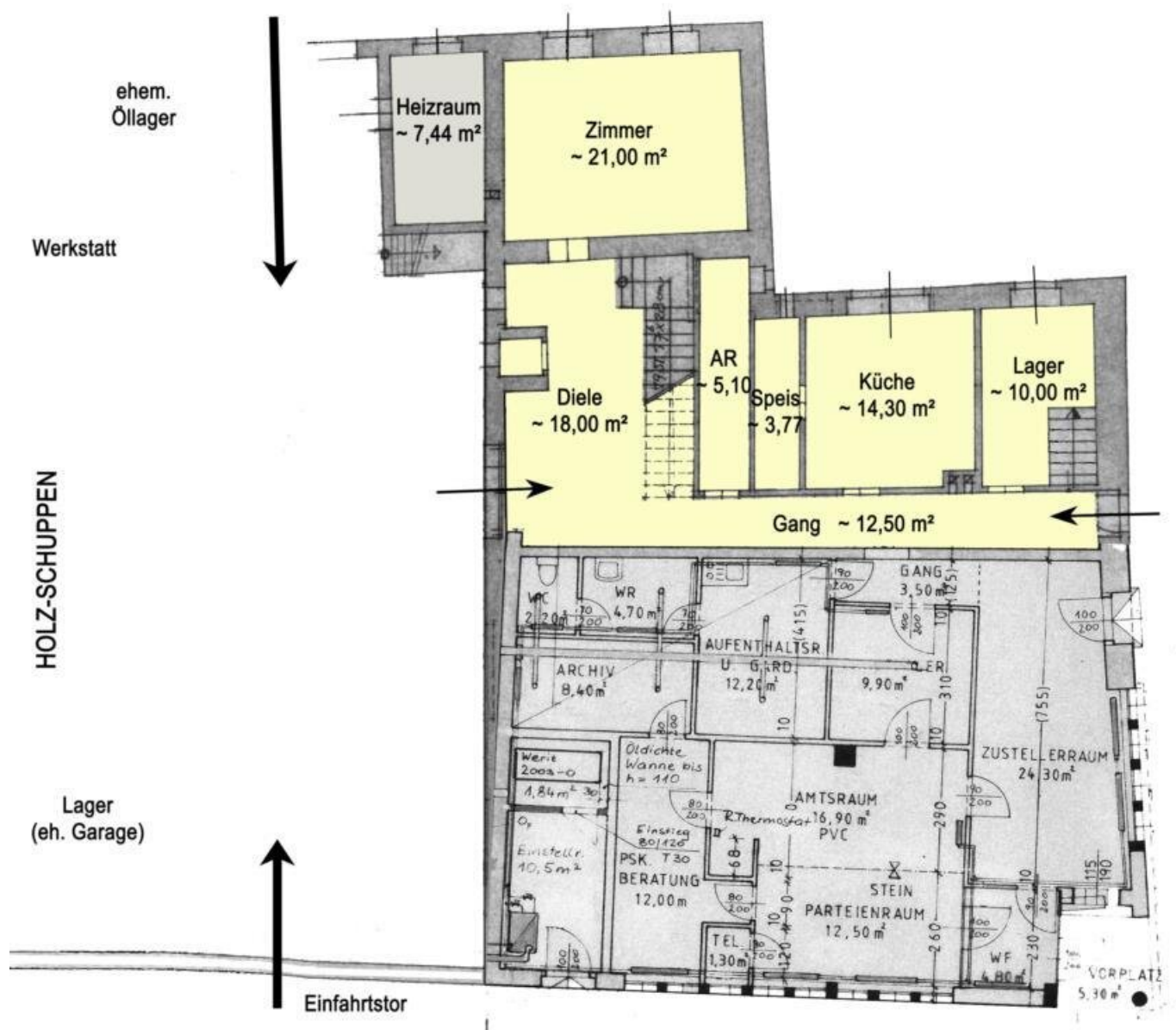




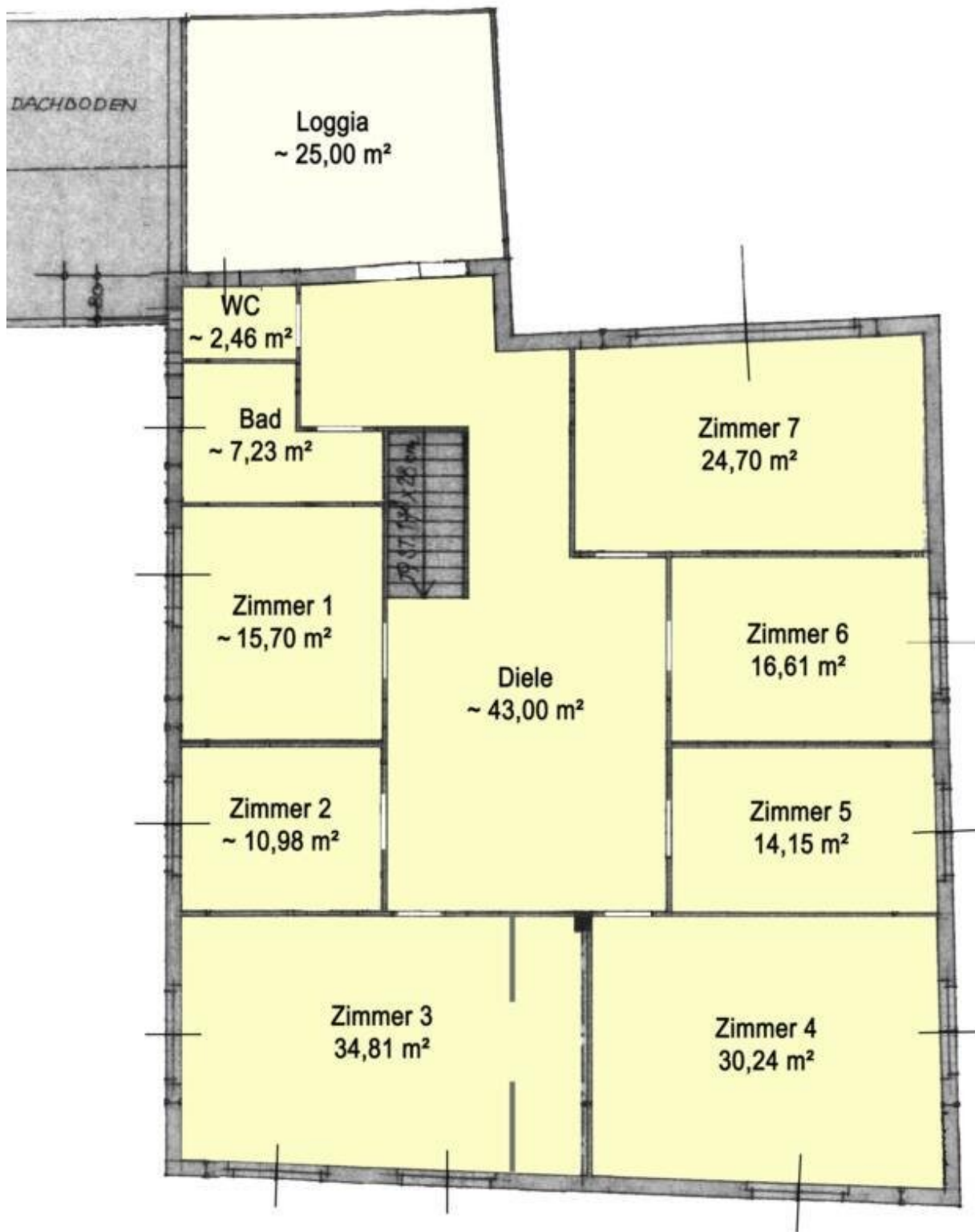












## Objektbeschreibung

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 Holzterasse führt in die zentrale Diele im 1. Stock. Auf dieser Ebene stehen auf fast 200 m<sup>2</sup> sieben weitere Zimmer, Bad und WC zur Verfügung. Von der Diele gelangt man hinaus auf die fast 25 m<sup>2</sup> 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