

**Moderne Erstbezug-Wohnung in Angern an der March -  
Perfekt für Paare - Nur 229.000,00 €!**



**Objektnummer: 110**

**Eine Immobilie von W&D Immobilien Handelsgmbh**

## 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>	58,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</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>	229.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### W&D Immobilien HandelsgmbH

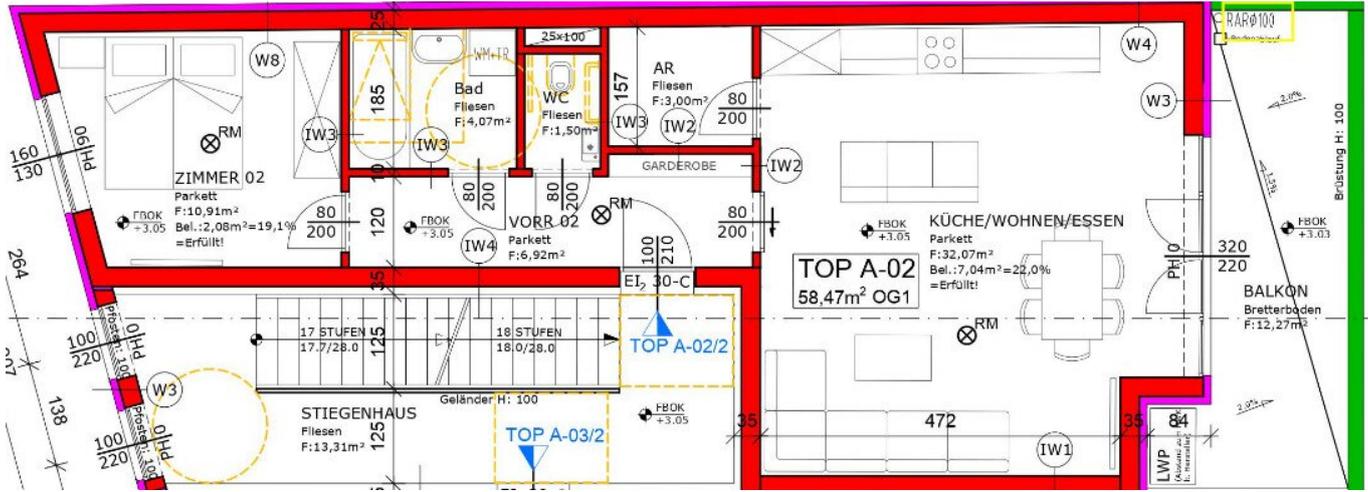
W&D Immobilien HandelsgmbH  
Rennweg 71  
2345 Brunn am Gebirge

T +43664 201 94 93

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







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Angern an der March, einer idyllischen Gemeinde in Niederösterreich. Hier erwartet Sie eine moderne und hochwertige Wohnung in der ersten Etage eines Neubaus, die zum Erstbezug bereitsteht. Mit einer Fläche von 58,47m<sup>2</sup> bietet sie Ihnen ausreichend Platz für ein komfortables Leben zu zweit oder auch als Single.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle Räume, die eine angenehme Atmosphäre schaffen. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den großzügigen Vorraum, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus erreichen Sie alle weiteren Räume der Wohnung. Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Hier können Sie gemütliche Abende mit Freunden verbringen oder einfach nur entspannen und den Ausblick genießen.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Der Wohnbereich ist mit modernen Fliesen und einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für angenehme Wärme sorgt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, die zum Entspannen einlädt. Auch der Balkon, auf dem Sie in den warmen Monaten die Sonne genießen können, ist nach Südwesten ausgerichtet und bietet somit den ganzen Tag über viel Licht.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Immobilie ist der Stellplatz direkt vor dem Haus. Somit haben Sie immer einen sicheren Parkplatz für Ihr Auto. Die Wohnung wird außerdem durch eine moderne Luftwärmepumpe beheizt, was für niedrige Heizkosten sorgt und somit umweltfreundlich ist.

Die Lage der Wohnung ist ebenfalls optimal. Sie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, jedoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule und Supermarkt in unmittelbarer Nähe. Auch die Verkehrsanbindung ist ideal, sowohl der Bus als auch der Bahnhof sind schnell zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser schönen Wohnung in Angern an der March und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie die Chance auf einen Erstbezug und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen. Wir freuen uns auf Sie!

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