

## **Gepflegtes Wohnhaus in Aussichtslage nahe Bahnhof!**



**Objektnummer: 995**

**Eine Immobilie von Immobilien Kőszali - IK ImmobilienService  
e.U.**

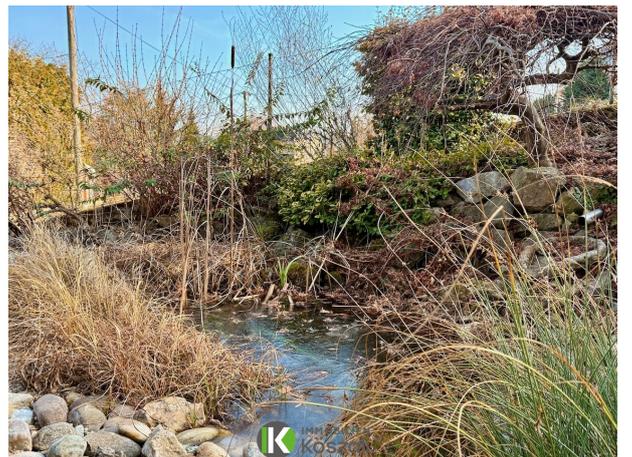
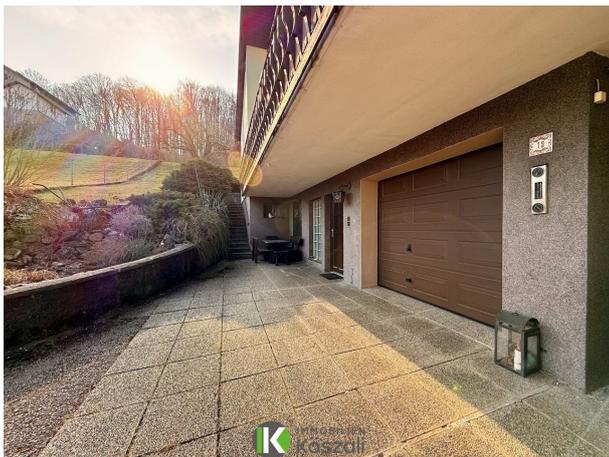
## Zahlen, Daten, Fakten

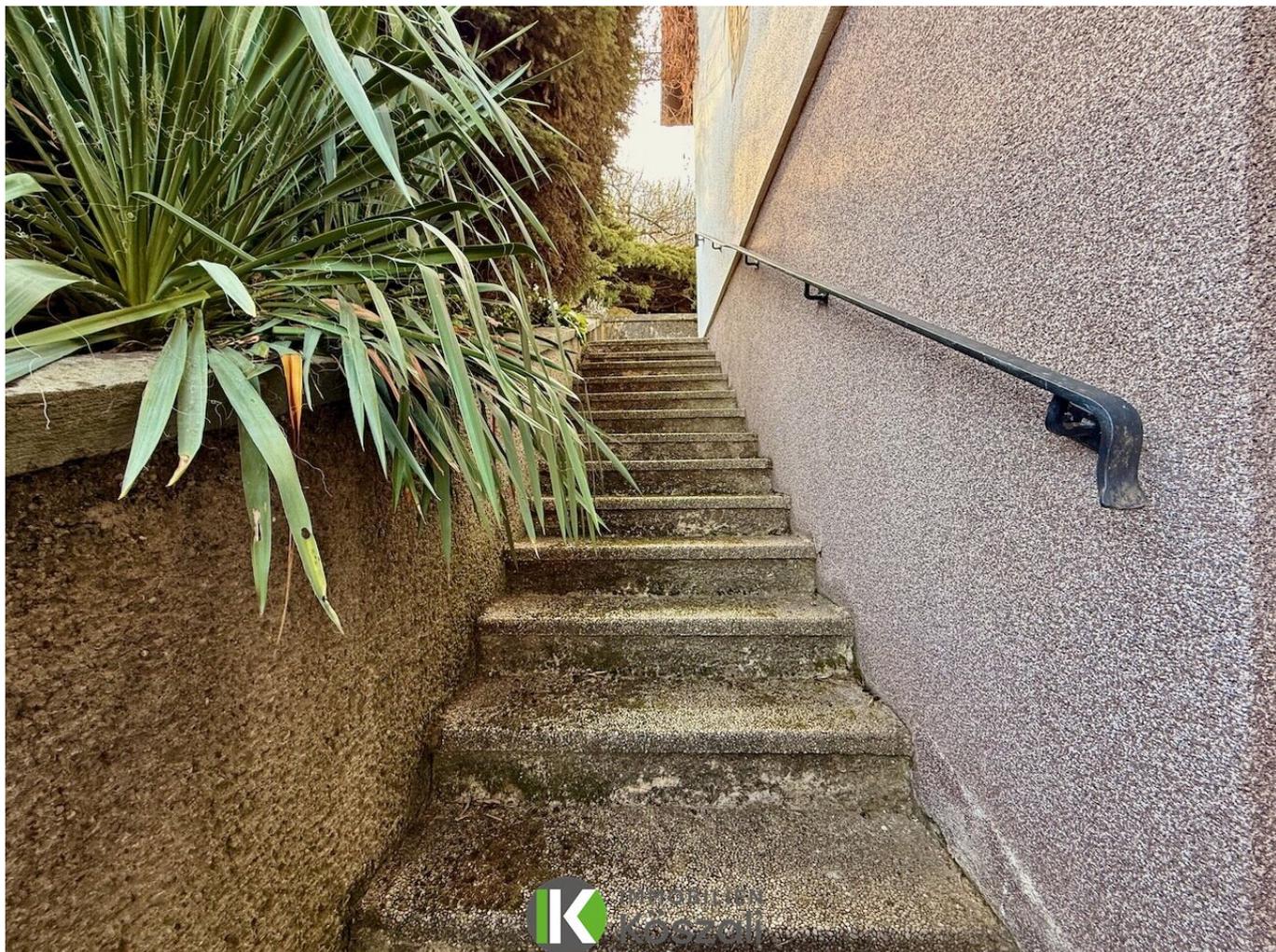
<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3034 Maria Anzbach
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 245,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,97
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	78,85 €
<b>USt.:</b>	7,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













**K** IMMOBILIEN  
Köszali



**K** IMMOBILIEN  
Köszali



**K** IMMOBILIEN  
Köszali









# Objektbeschreibung

## Grundsolides Bauwerk mit viel Potential in Aussichtslage!

Dieses Familienhaus mit üppigem Raumangebot bietet Ihnen mit einer **Wohnfläche von rd. 176 m<sup>2</sup> und rd. 6 geräumigen Zimmern** viel Platz für ihren Wohnraum.

Direkt an der **Grünlandgrenze** gelegen genießen Sie einen **Ausblick bis zur Burg Neulengbach** und auf die umliegende Landschaft.

Die soliden Materialien und die für das Baualter hochwertige Ausstattung machen dieses Haus zu einem wahren Juwel, das Ihnen und ihren Lieben viel Wohnqualität bietet.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem **großzügigen Eingangsbereich** empfangen und gelangen von hier direkt in zu allen Räumen.

Die **untere Wohnebene** bietet sowohl Wohnraum als auch Lager und Technikräume. Ein Wohnraum bzw. Stüberl mit **Kachelofen** samt anschließendem Zimmer, ein Duschbad mit WC und Platz für ihre Waschmaschine sind hier situiert. Ebenso Werkstatt, Lagerraum und die Heiztechnik. Auch eine **Garage** und ein **überdachter Stellplatz** sind hier vorhanden.

Die **obere Wohnebene** bietet mit einem Zugang über eine solide Holzstiege einen großen Vorraum der alle Räume dieses Geschosses erschließt. Das Highlight ist der **große und offene Wohn- und Essbereich mit rd. 50 m<sup>2</sup>**. Auch die Küche, die noch ein separater Raum ist, könnte leicht in diesen großen Wohnbereich integriert werden.

Weiters finden Sie hier weitere 3 Zimmer, ein Bad, eine Toilette, Abstellraum und mehrere Möglichkeiten sowohl auf die große **Balkonfläche** als auch auf die **Südterrasse** zu gelangen.

Von beiden Wohnebenen ist der Garten mit kleinem Teich und netten Sträuchern und Bäumen erreichbar.

Die Ausstattung des Hauses wurde vor Jahren mit viel Gefühl für Hochwertiges ausgesucht und verleiht dem Haus ein elegantes und gediegenes Ambiente.

Hier erwartet Sie ihr neues Zuhause mit auszugsweise folgenden Details:

- ein gediegenes und solides Familienhaus mit viel Platz und min. 6 Zimmern
- direkt an der **Grünlandgrenze** mit Ausblick

- gelegen in einer **verkehrsberuhigten Siedlung** in Bahnnähe
- großzügige Fensteröffnungen, die viel Licht ins Haus bringen
- von allen Wohnebenen die Möglichkeit ins Freie zu gelangen
- 2003 sanierter Dachbereich
- weiterer **Ausbau im Dachbereich** möglich
- und, und, und.....

In der Nähe finden Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad auch alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken bis hin zu Schule, Kindergarten und Supermarkt. Auch der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Der Ort glänzt mit historischem Flair, vielen Annehmlichkeiten und einer wunderbaren Natur in der Umgebung.

Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und werden Sie Teil des charmanten Ortes. Gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Exposé und laden Sie danach gerne zu einem **privaten Kennenlernermin der Immobilie** ein.

**Exklusiv und wertgeprüft können wir Ihnen diese Immobilie anbieten, fordern sie für weitere Informationen ihr persönliches Expose an!**

**Bevor wir uns direkt vor Ort zur Besichtigung treffen, lernen Sie das neue Zuhause bequem in einer 360-Grad-Begehung an Ihrem PC kennen. Einen LINK zu diesem Rundgang finden Sie untenstehend!**

**Ihr Service Team von Immobilien Köszali**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://immobilien-koeszali-ik-immobilienservice.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap