

**7-Zimmer Edel-Familienrefugium auf weitläufigem
Traumgrundstück in absoluter Ruhelage**



Objektnummer: 719

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3034 Maria Anzbach
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	260,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	45,00 m²
Kaufpreis:	750.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

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



























**EIN GUTES GEFÜHL:
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784

www.moserimmobilien.at

Objektbeschreibung

3034 Maria Anzbach

Ortsteil Groß-Raßberg

7-Zimmer Edel-Familienrefugium auf weitläufigem Traumgrundstück in absoluter Ruhelage

BJ 1994 – Massivbau, Vollwärmeschutz, Isolierglasfenster, Bramac-Dach

Energieausweis in Arbeit

Ca. 260m² Wohn-/Nutzflächen auf drei Ebenen dazu Terrasse, Doppelgarage, Holzlager und großes Gartenhaus

Erdgeschoß (ca. 117m² plus ca. 32m² Garage):

Großes Entrée/Diele mit Ausgang in den Garten und Treppenaufgang, ca. 47m² großer Wohnsalon mit Essplatz, Kachelofen und Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, Küche mit E-Herd und Herd für feste Brennstoffe, zwei weitere Zimmer, Badezimmer mit Wanne , WC extra, Abstellraum

Von außen beidseitig begehbar: Doppelgarage für zwei PKW hintereinander

Obergeschoß (ca. 98m² Wohnfläche):

Diele, vier Schlafzimmer, großes Luxusbadezimmer mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken und Bidet, WC extra

Keller (ca. 45m² Nutzfläche):

Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, Lager/Kellerraum, Heizraum, Öllageraum

Technik/Anschlüsse:

Ölzentralheizung, großer Kachelofen, Strom, Ortswasser, Kanal, Brunnen

Ca. 1.641 m² außergewöhnlich schönes, sonniges und absolut ebenes Gartengrundstück mit Schattenplätzen in absolut ruhiger Aussichtslage (Widmung komplett Bauland-Agrargebiet)

Highlights:

- Neuwertige, top-gepflegte, gediegene Wohnflächen für gehobene Ansprüche
- Helle, freundliche und großzügige Räumlichkeiten
- Repräsentativer Wohnsalon/Esszimmer mit beeindruckendem Kachelofen
- Ebenes, pflegeleichtes Grundstück mit Terrasse, Pergola, Gartenhaus, wunderschönem Ausblick und viel Privatsphäre
- Wenige Fahrminuten zu aller erdenklicher Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und Anlaufstellen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Apotheke, Schulen, Kindergärten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen, Kulturstätten, medizinischer Versorgung etc.
- Nur 5 Fahrminuten zum Bahnhof Maria Anzbach
- Nur 7 Autominuten nach Neulengbach Zentrum

... ein besonderes Refugium unweit des Zentrums von Maria Anzbach für eine (Groß-) Familie, die sich hohe Wohn- und Lebensqualität wünscht. Diese Liegenschaft überzeugt durch ihre harmonische Verbindung aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit und großartigem Erholungswert...

Kaufpreis: € 750.000,-

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <1.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap