

## **Großzügiges Einfamilienhaus, vollunterkellert in zentraler Lage**



Ansicht Garten mit Terrasse

**Objektnummer: 1858/6492**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3034 Maria Anzbach
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	221,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	70,53 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	108,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

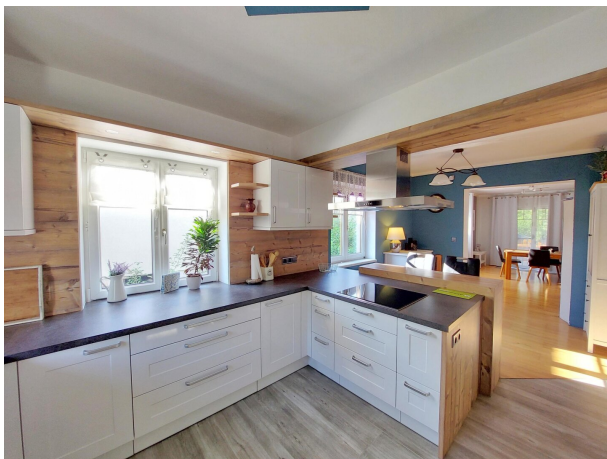
## Ihr Ansprechpartner



**Zuzana Rueff**

Netmakler – Zuzana Rueff Immobilien Vermittlung  
Bergmillergasse 3/3

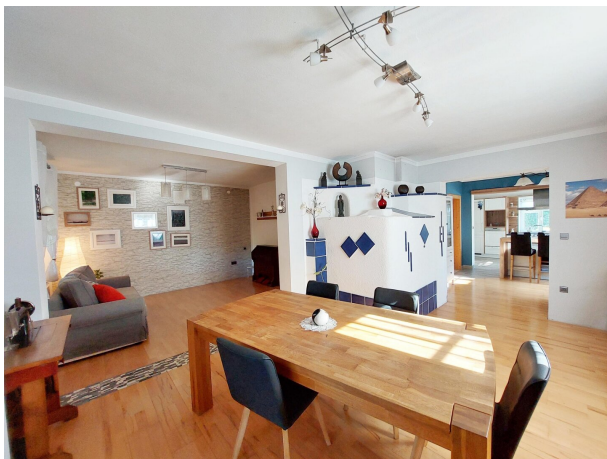








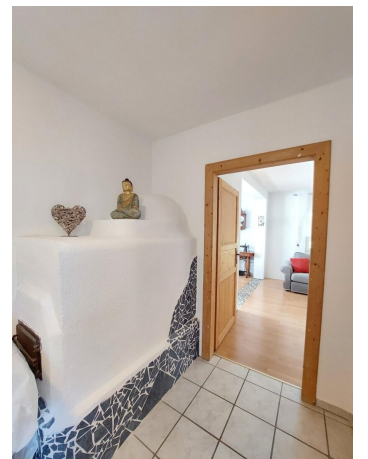






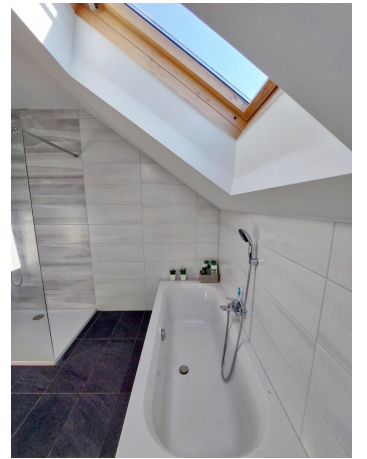
















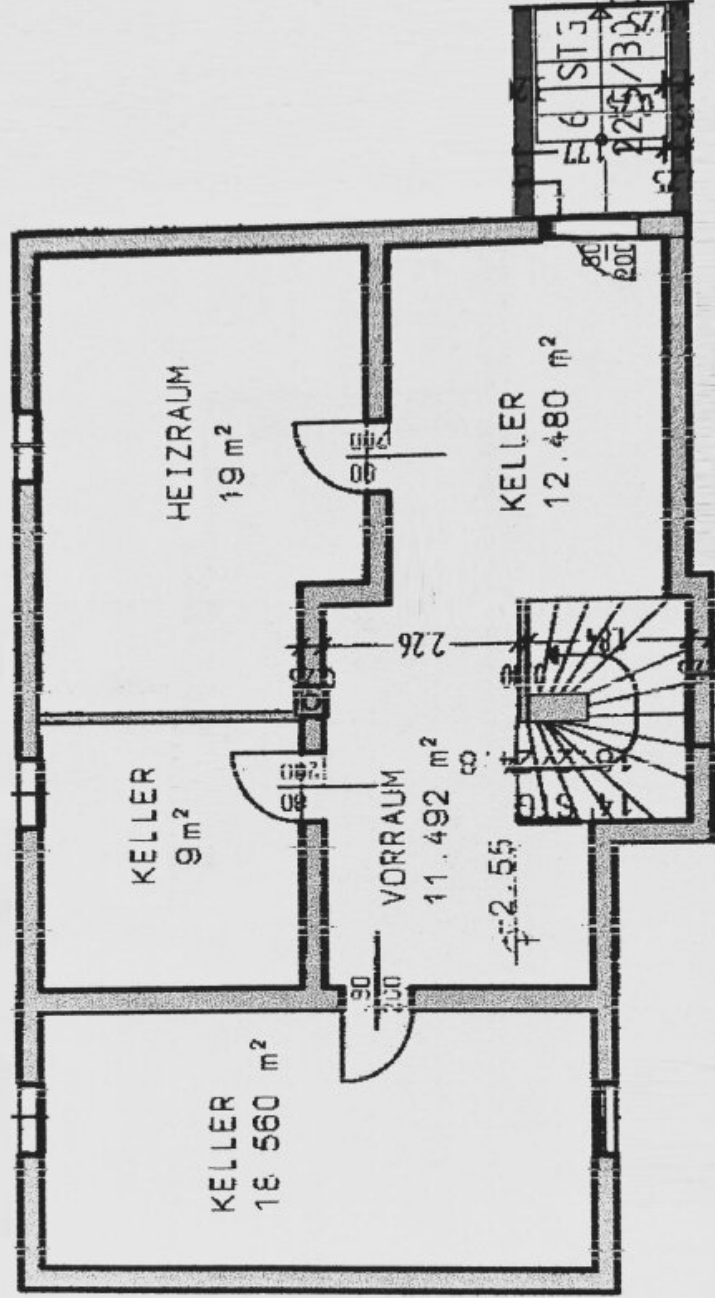




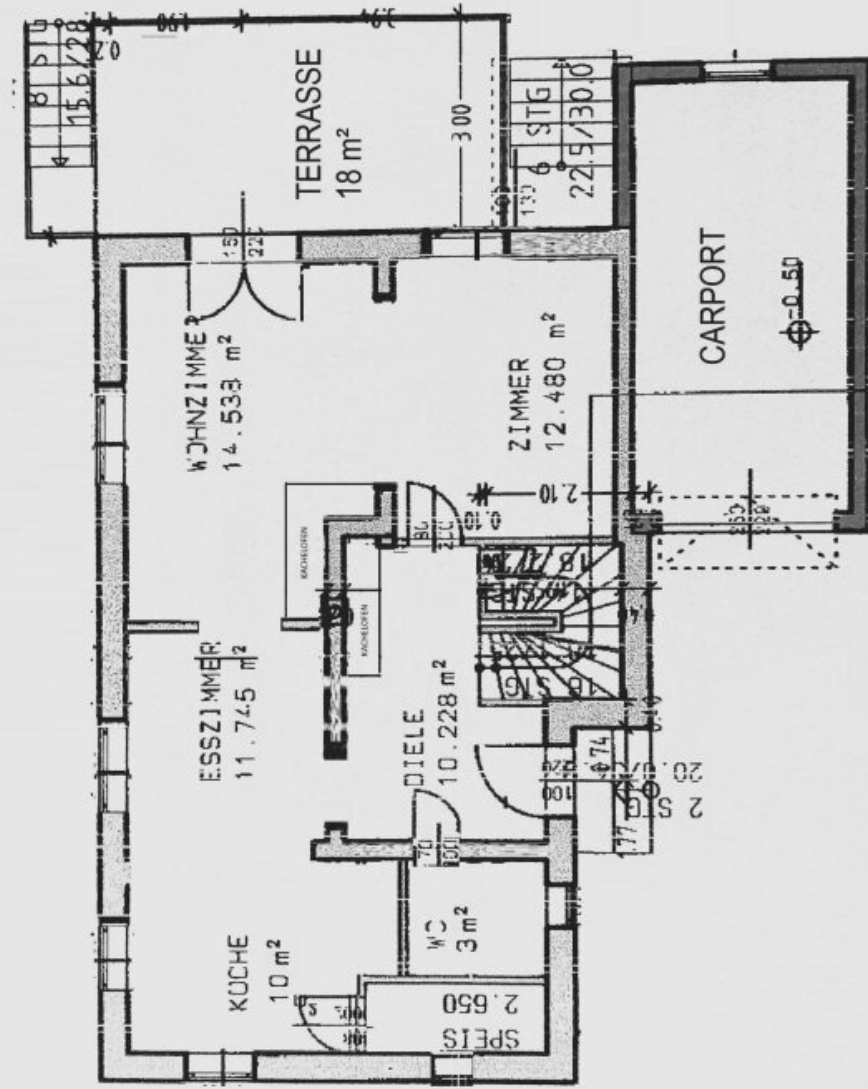




# KELLERGECHOSS - ca. 70,50 m<sup>2</sup>

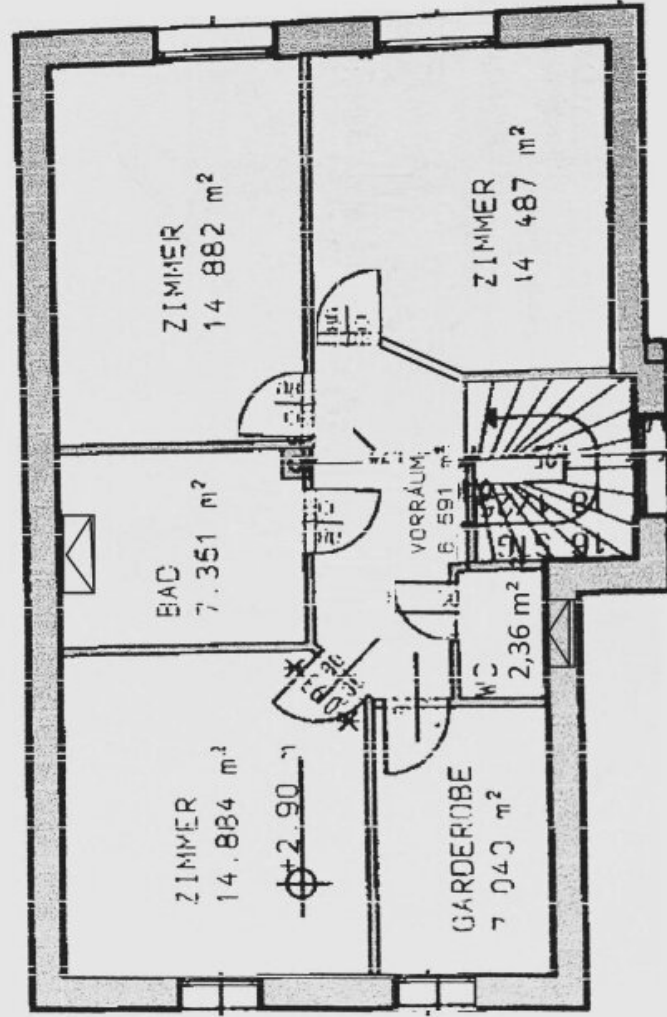


# ERDGESCHOSS ca. 65 m<sup>2</sup> + 18 m<sup>2</sup> Terrasse





DACHGESCHOSS ca. 67 m<sup>2</sup>







# Objektbeschreibung

## Highlights:

- sehr gepflegt
- voll unterkellert
- direkter Bachzugang
- gute Verkehrsanbindung
- zentraler Kachelofen im Erdgeschoss

## Lage/ Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in einer zentralen Lage in Maria Anzbach, einer charmanten Gemeinde, die gemäß ihrer attraktiven Lage im Wienerwald als besonders beliebtes Zuzugsgebiet gilt. Hervorzuheben ist vor allem die regelmäßige Bus- / Bahnanbindung nach Wien und St.Pölten, die den Alltag deutlich vereinfacht und eine problemlose Mobilität innerhalb der Region gewährleistet. Dank des nahegelegenen Bahnhofs erreichen Sie den Wiener Westbahnhof in nur 35 Minuten. Die Autobahnauffahrt auf die A1 (Richtung Wien / Linz) ist ca. 10 km entfernt und ist über die Landstrasse nur wenige Autominuten entfernt.

Die strategisch günstige Lage macht das Leben hier attraktiv sowohl für Pendler, die in den umliegenden Städten arbeiten, als auch für Familien mit Kindern, die den Charme des ländlichen Lebens schätzen.

Sowohl in Maria Anzbach als auch in den angrenzenden Ortschaften sind alle für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen vertreten. (Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post, Apotheke, Sportzentrum, Kindergarten und schulische Einrichtungen). Darüber hinaus ist auch die medizinische Grundversorgung durch mehrere praktische Ärzte in der unmittelbaren Umgebung gewährleistet.

Auch kulturell wird im Ort einiges geboten. Es gibt zahlreiche Veranstaltungen im Ort, die das ganze Jahr über stattfinden und den Bewohnern immer wieder neue Möglichkeiten zur Unterhaltung und zur Begegnung mit der Gemeinschaft bieten. Maria Anzbach ist auch bekannt für sein reiches gastronomisches Angebot, das von traditionellen österreichischen Gerichten bis hin zu internationaler Küche reicht.

Die Wienerwaldregion ist außerdem ein beliebtes Erholungsgebiet, das eine Vielzahl von Sportaktivitäten ermöglicht. Ganz gleich, ob Sie gerne wandern, Rad fahren, joggen oder einfach die wunderbare Landschaft genießen - in dieser Gegend gibt es für jeden etwas.

#### Beschreibung Liegenschaft:

Das top gepflegte Einfamilienhaus, welches mit Liebe zum Detail errichtet und über die Jahre hinweg bestens gepflegt wurde, wurde im Jahr 1999 baubehördlich bewilligt und 2002 fertiggestellt. Die rund 132 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich ideal auf zwei Etagen, wobei das Haus mit einer stilvollen Balance aus Gemütlichkeit und Moderne punktet.

Sie betreten das Haus über einen geräumigen, einladenden Vorraum, der einen direkten Zugang zum Keller bietet. Das offene Erdgeschoss besteht aus einer großzügigen Küche mit angrenzendem Essbereich. Die Küche, die im Jahre 2020 komplett erneuert wurde, beeindruckt mit einer funktionalen Ausstattung, die das Kochen und Essen zu einem besonderen Erlebnis macht. Das geräumige Speisezimmer bietet zusätzlich viel Stauraum.

Das Herzstück des Hauses bildet der zentrale Kachelofen, der für warme und gemütliche Stunden sorgt. Durch den Kachelofen wird nicht nur eine gemütliche Atmosphäre im ganzen Erdgeschoss geschaffen, sondern auch eine solide und effiziente Heizung für die gesamte Etage sichergestellt.

Der großzügig geschnittene Wohnbereich mit direktem Terrassenzugang garantiert ausreichend Platz zum Wohlfühlen für die ganze Familie und rundet das Angebot auf eine perfekte Art und Weise ab. Die 18 m<sup>2</sup> große Holzterrasse bietet einen schönen Blick in den angelegten Garten. Hier können Sie Ihr eigenes kleines Paradies schaffen - ob bei einem entspannten Frühstück im Freien oder einem geselligen Grillabend.

Im Dachgeschoss des Hauses befinden sich drei zentral begehbare Schlafzimmer, die jeweils durch ihre Größe und vor allem gute Raumaufteilung bestechen. Besonders hervorzuheben ist die separate Ankleide, die für zusätzlichen Stauraum sorgt. Das helle und modern gestaltete Badezimmer, welches im Jahr 2020 komplett neu errichtet wurde, fügt sich nahtlos in das Gesamtkonzept ein und bietet einen Ort der Ruhe und Entspannung.

Weitere Merkmale dieses Hauses sind jeweils ein separates WC pro Etage und das offene, helle Stiegenhaus ins Dachgeschoss.

Der Keller verfügt über einen direkten Zugang zum Garten und kann somit perfekt als Lagerraum für Gartengeräte oder Ähnliches genutzt werden. Im Garten wurde darüber hinaus eine einladende, überdachte Loungeecke errichtet, die zum Verweilen einlädt. Das 750 m<sup>2</sup> große Grundstück grenzt im hinteren Teil des Gartens an einen schönen, kleinen Bach, der dieser Liegenschaft auf natürliche Weise einen besonderen Charme vermittelt. Der direkte



Bachzugang ist nicht nur für Kinder ein Spielparadies. Der Carport für 2 Fahrzeuge wurde nachträglich im Jahr 2011 errichtet.

Das Einfamilienhaus besteht aus:

Erdgeschoss ca. 65 m<sup>2</sup> + 18 m<sup>2</sup> Terrasse

1 Vorraum

1 offene Küche mit Essbereich

1 großzügiges Wohnzimmer mit zentralem Kachelofen und direktem Terrassen- / Gartenzugang

1 separates WC

1 Speisekammer

Dachgeschoss ca. 67 m<sup>2</sup>:

1 Vorraum

1 Ankleide

1 Bad mit frei begehbare Dusche, Waschbecken und Badewanne

3 Schlafzimmer

Kellergeschoss ca. 71 m<sup>2</sup>:

3 Kellerräume

1 Heizraum

1 Vorraum

- direkter Zugang in den Garten und ins Erdgeschoss

Monatliche Kosten:

Betriebskosten: ca. 81 € (Kanal- und Wassergebühren)

Grundsteuer: 14,76 €

Abfallgebühren: 27,00 €

EVN - Stromkosten verbrauchsabhängig ca. 58 €

EVN - Heizkosten verbrauchsabhängig ca. 276 €

Infrastruktur:

Arzt 130 m

Apotheke 740 m

Volksschule Maria Anzbach 250 m

Gymnasium/Mittelschule/Polytechnische Schule 2000 m

Supermarkt 770 m

Busstation 170 m



Bahnhof 600 m

Post 320 m

Kaufkonditionen:

Der Energieausweis wurde bereits vom Eigentümer vorgelegt.

fgee: Klasse C Wert 1,27

HWB: Klasse C Wert 78,7

Kontaktperson: Frau Zuzana Rueff

Sollten Sie noch Fragen zum Objekt haben oder möchten Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, können Sie mich gerne per Mail unter **rueff@netmakler.at** erreichen oder telefonisch unter **0650/4834610** kontaktieren.

Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit erlauben wir uns eine Provision in Höhe von 3 % zzgl. 20 % MwSt. vom Kaufpreis zu verrechnen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap