

**6 Zimmer, Ruhelage - Modernes Haus zum sofort
Einziehen!**



Objektnummer: 7939/2300161968

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2261 Angern an der March
Baujahr:	1997
Wohnfläche:	160,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	95,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ricarda Blank

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410022

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



immo company
HAAS & URBAN
IMMOBILIEN
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Für nur 415.000 € erwartet Sie ein Zuhause mit 6 Zimmern, das perfekt für Ihre individuellen Bedürfnisse gestaltet werden kann.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

EG

- geräumiges Vorzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Walk-In Dusche, Waschtisch, WC und Fenster
- großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse
- lichtdurchfluteter Essbereich mit angrenzender offener Küche
- AR unter der Treppe
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss

OG

- 3 bzw. 4 Zimmer (Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer) die individuell genutzt werden können.
- + 1 großes Hauptschlafzimmer mit wunderschöner Holzdecke und Balken

- Badezimmer mit Wanne, Waschtisch, WC und Fenster

Der beheizte Keller bietet mit einer Raumhöhe von ca. 2,3m genügend Platz für ein weiteres Zimmer, einen Hobbyraum oder einen Fitnessraum.

Das Haus wurde 1997 gebaut und 2005 durch einen Zubau erweitert. Das Bad im OG ist 2025 neu gemacht worden und auch das Badezimmer im EG wird gerade renoviert.

Geheizt wird mittels Gas, das Warmwasser wird über einen Elektroboiler erhitzt, der über eine Photovoltaikanlage gesteuert wird und ist somit kostenlos. Im Wohnzimmer und in einem der Zimmer im OG wurde außerdem ein Pellets/Schwedenofen installiert, der für behagliche Wärme sorgt.

Eine befestigte Einfahrt neben dem Haus bietet Platz für 2 Autos. Außerdem ist eine Wall-Box zum Laden Ihres Elektroautos vorhanden.

Bis 2028 muss die Wohnbauförderung von ca. € 9000,- übernommen werden. Diese wird 2x im Jahr zu je ca. € 1.300,- fällig.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der Swimmingpool, der an heißen Sommertagen für Erfrischung sorgt und Ihnen den perfekten Ort für Ihre Freizeitaktivitäten bietet. Ob Sie sich entspannen oder mit Ihren Liebsten eine Runde schwimmen möchten, dieser Pool wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz im Garten.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Dieses Einfamilienhaus in Angern an der March ist der ideale Ort, um Ihre Zukunft zu gestalten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst die Vorzüge dieser außergewöhnlichen Immobilie! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <6.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap