# Fairer Preis! Koffer packen und Einziehen in Ruhelage!



Gartenbereich

Objektnummer: 6547/4108

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Zustand:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder: WC:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

**Kaufpreis:** 

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Haus Österreich

2261 Angern an der March

Modernisiert 103,00 m<sup>2</sup>

3

1

D 130,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,28

269.000,00 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Markus Dassler**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG Freiheitssiedlung Block I 23a 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









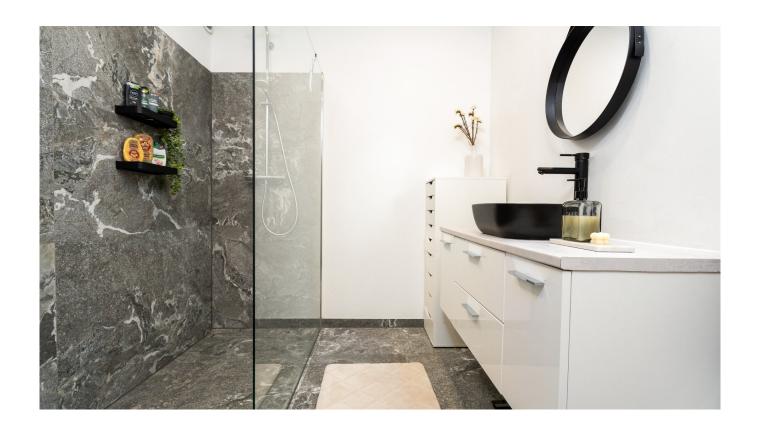








































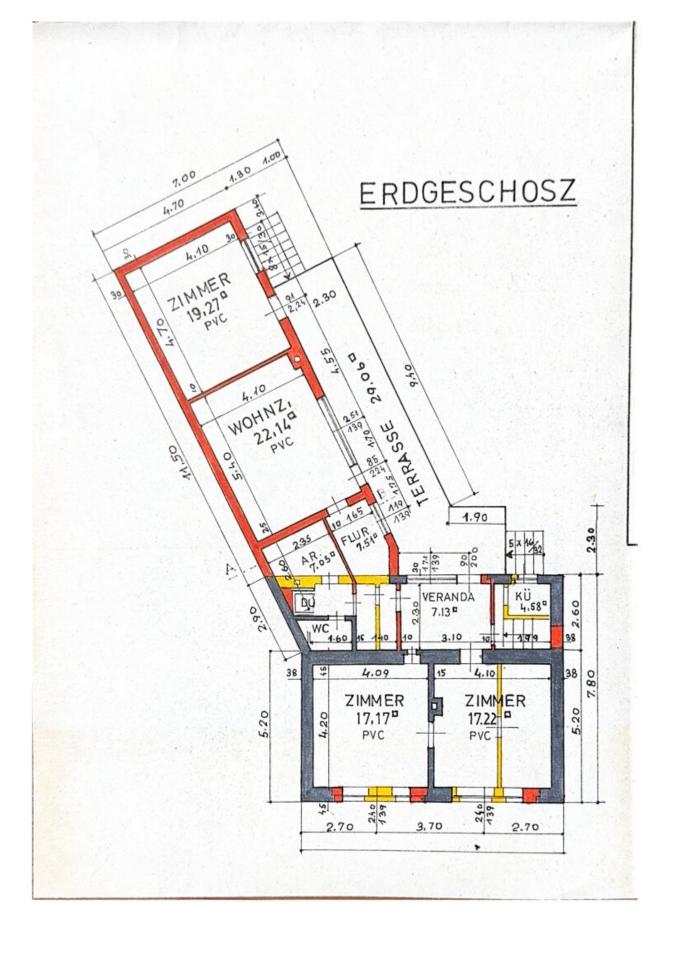












### **Objektbeschreibung**

#### Die Kurzinformation für eilige Leser

- Einfamilienhaus mit rund 103 m² Wohnnutzfläche
- bestehend im Erdgeschoß aus: Vorraum, WC, Hauswirtschaftsraum/Technik, Wohnküche, 2 Zimmer, Bad und einem großzügigen Wohnzimmer
- Grundstücksgröße rund 499m2 (lt. Grundbuch)
- Sehr gepflegt innen saniert
- Absolute Ruhelage
- Beheizung via Wärmepumpe
- Massivbauweise

#### Die ausführliche Beschreibung:

Der Erstbau der Liegenschaft erfolgte 1927 – dies betrifft die Wohnküche und das anschließende Wohnzimmer. 1957wurde eine Veranda zugebaut, die heute als Vorraum genutzt wird. 1979 wurde zu- und umgebaut – im großen Stil - wurden sowohl das großzügige Wohnzimmer als auch das zweite Schlafzimmer errichtet.

Die Liegenschaft kann man sowohl von hinten als auch von vorne betreten. Eine großzügige Terrasse und ein gepflegter Garten laden Sie zum Eintreten in dieses tolle Objekt herzlich ein. Sie betreten das Haus durch einen großzügigen Vorraum. Linkerhand befindet sich der Technikraum, der ebenso mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Es wurde eine hochwertige Wärmepumpe verbaut.

Geradeaus befindet sich die helle und einladende **Küche**. In diesem großen Raum gibt es auch einen schönen **Essbereich**. Durch die Küche gelangt man in das erste **Schlafzimmer**, das in eine ruhige **Gasse** ausgerichtet ist.

Wieder im **Vorraum** angelangt, gelangt man durch eine **Schleuse** in das separate **WC** mit Handwaschbecken und das **Badezimmer** mit **Dusche**. Weiters erwartet Sie ein heller, einladender **Wohnbereich**, der zu einem weiteren **Schlafzimmer** führt. Sowohl der **Wohnbereich** als auch das **Schlafzimmer** sind **hofseitig** ausgerichtet.

Die große **Terrasse** und der schön angelegte **Garten** werden Ihren Eindruck komplettieren. Ein kleines **Nebengebäude** bietet zusätzlichen Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Die Fenster der Liegenschaft wurden größtenteils bereits erneuert.
Beheizung und Warmwasseraufbereitung:
Die Beheizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt per Wärmepumpe - welche durch Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgen.
Stromkosten aktuell pro Quartal 374,-€
Wasserkosten aktuell pro Monat 43€
Die <b>Gemeindekosten</b> teilen sich wie folgt auf (genaue Aufteilung in den Anhängen):
251,-€ im Quartal
Infos zum Bauakt und Bewilligungen:
Zubau Veranda 1957 keine Benützungsbewilligung
Infrastruktur:
Bildungseinrichtungen:

 Kindergärten und Schulen: In Angern an der March gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule, die eine wohnortnahe Bildung für Kinder im Vorschul- und Grundschulalter gewährleisten. Weiterführende Schulen befinden sich in der nahegelegenen Bezirkshauptstadt Gänserndorf, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist.?

#### Gesundheitsversorgung:

- Ärzte und Apotheken: Im Ortszentrum von Angern sind Allgemeinmediziner ansässig, die die medizinische Grundversorgung sicherstellen. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Gänserndorf, etwa 10 Kilometer entfernt.?
- Krankenhäuser: Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Landesklinikum Gänserndorf, das eine umfassende medizinische Betreuung bietet und in etwa 15 Autominuten erreichbar ist.?

#### Einkaufsmöglichkeiten:

• Nahversorger: In Angern an der March gibt es mehrere Geschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Dazu zählen unter anderem ein Lebensmittelgeschäft und eine Bäckerei. Für ein erweitertes Einkaufserlebnis bietet sich Gänserndorf an, wo es eine Vielzahl von Supermärkten, Fachgeschäften und Boutiquen gibt.?

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Bahn: Der Bahnhof Angern an der March liegt an der Strecke der Kaiser Ferdinand Nordbahn. Es verkehren Regionalzüge nach Bernhardsthal sowie Wr. Neustadt. Zudem werden Züge über Wien Floridsdorf bis nach Payerbach-Reichenau bedient. Direkt am Bahnhof stehen Anschlussbusse nach Grub an der March und Gänserndorf sowie ins Ortsinnere von Angern an der March zur Verfügung.
- **Bus:** Die Buslinie **526** verbindet Gänserndorf mit Angern an der March. Die Linie startet in Gänserndorf Hans-Kudlich-Gasse und endet am Bahnhof Angern/March, mit insgesamt 16 Haltestellen entlang der Strecke. ?

#### Auto:

• Straßenanbindung: Angern an der March ist über die Angerner Straße (B8) gut an

das überregionale Straßennetz angebunden. Diese Bundesstraße verbindet die Gemeinde direkt mit Gänserndorf und Wien.?

 Parkmöglichkeiten: In der Umgebung der Johann Rosskopfgasse stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Zudem bieten viele Wohnhäuser eigene Stellplätze oder Garagen.?

#### Besonderheiten:

- Freizeit und Erholung: Die unmittelbare Nähe zur March bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Vogelbeobachtung. Die grenzüberschreitende March Panorama Radtour startet und endet in Angern an der March und verläuft entlang weitläufiger Weinhügel und der faszinierenden Marchauen über Dürnkrut nach Hohenau und auf slowakischem Staatsgebiet wieder retour. Zahlreiche Einkehrmöglichkeiten und bezaubernde Ausblicke versprechen eine ganz besondere Radtour und unvergessliche Eindrücke.
- **Kulturelle Angebote:** In den umliegenden Gemeinden, insbesondere in Gänserndorf, finden regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Feste und Märkte statt, die das Gemeinschaftsleben bereichern.?

Diese Liegenschaft kombiniert die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einer soliden Infrastruktur und einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, ideal für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber.?

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <3.000m Apotheke <1.000m Klinik <8.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m Schule <500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <7.500m

### Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap