

Fairer Preis! Koffer packen und Einziehen in Ruhelage!



Gartenbereich

Objektnummer: 6547/4108

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2261 Angern an der March
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Sezgin

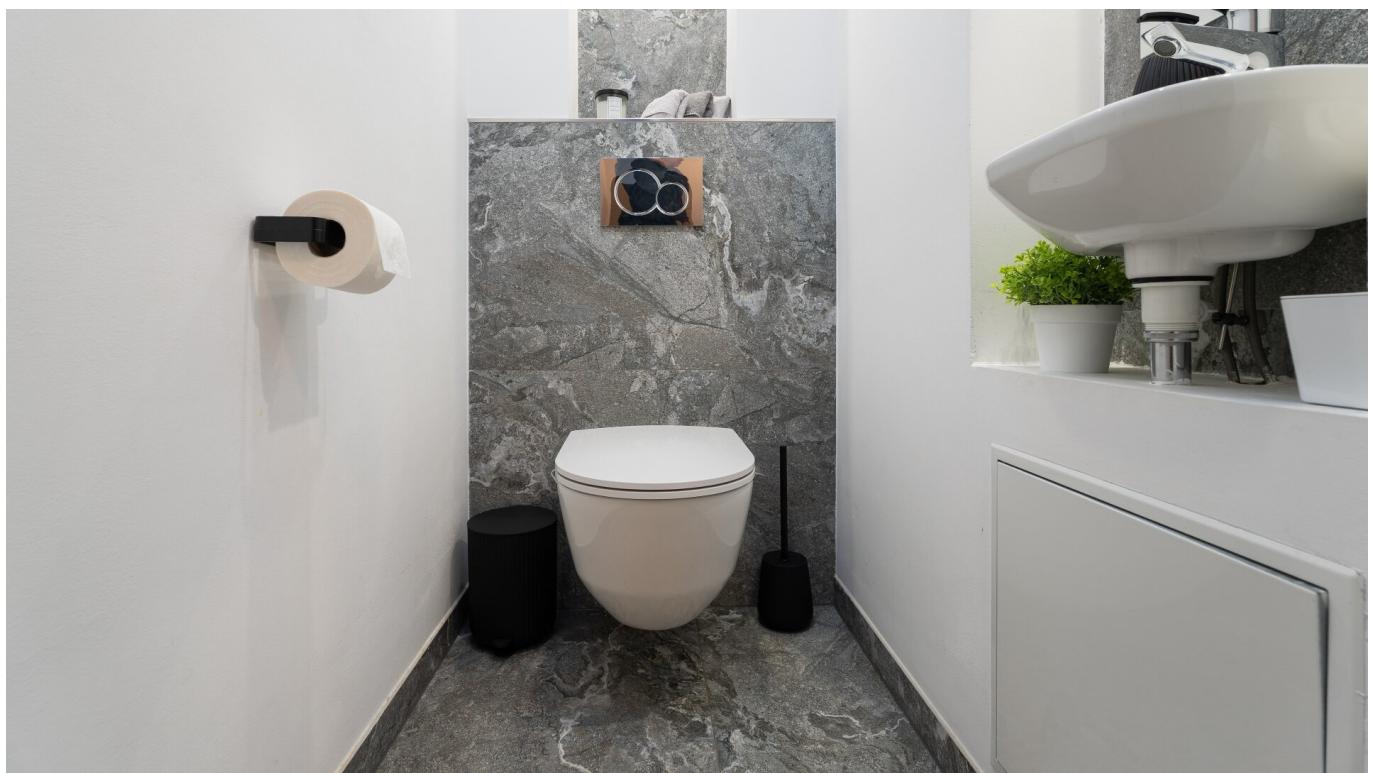
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 660 406 36 67

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



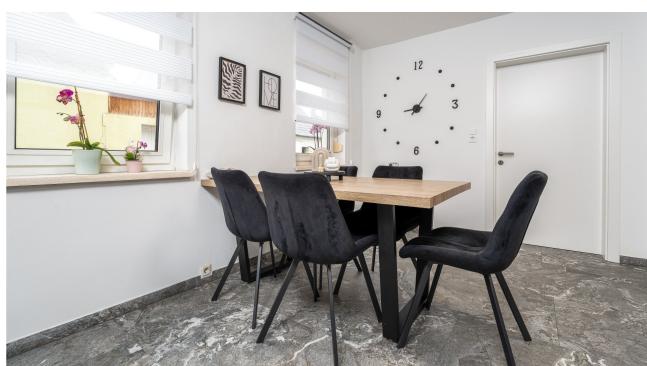


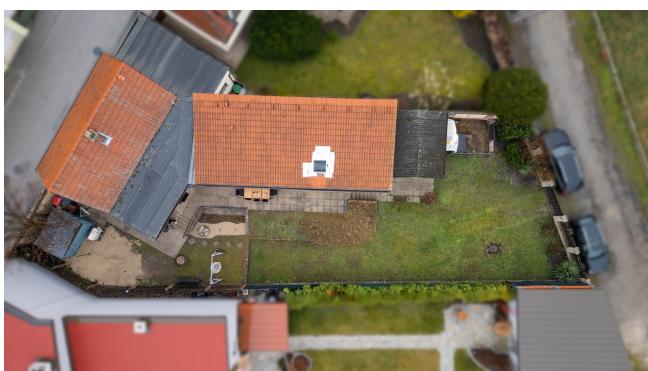








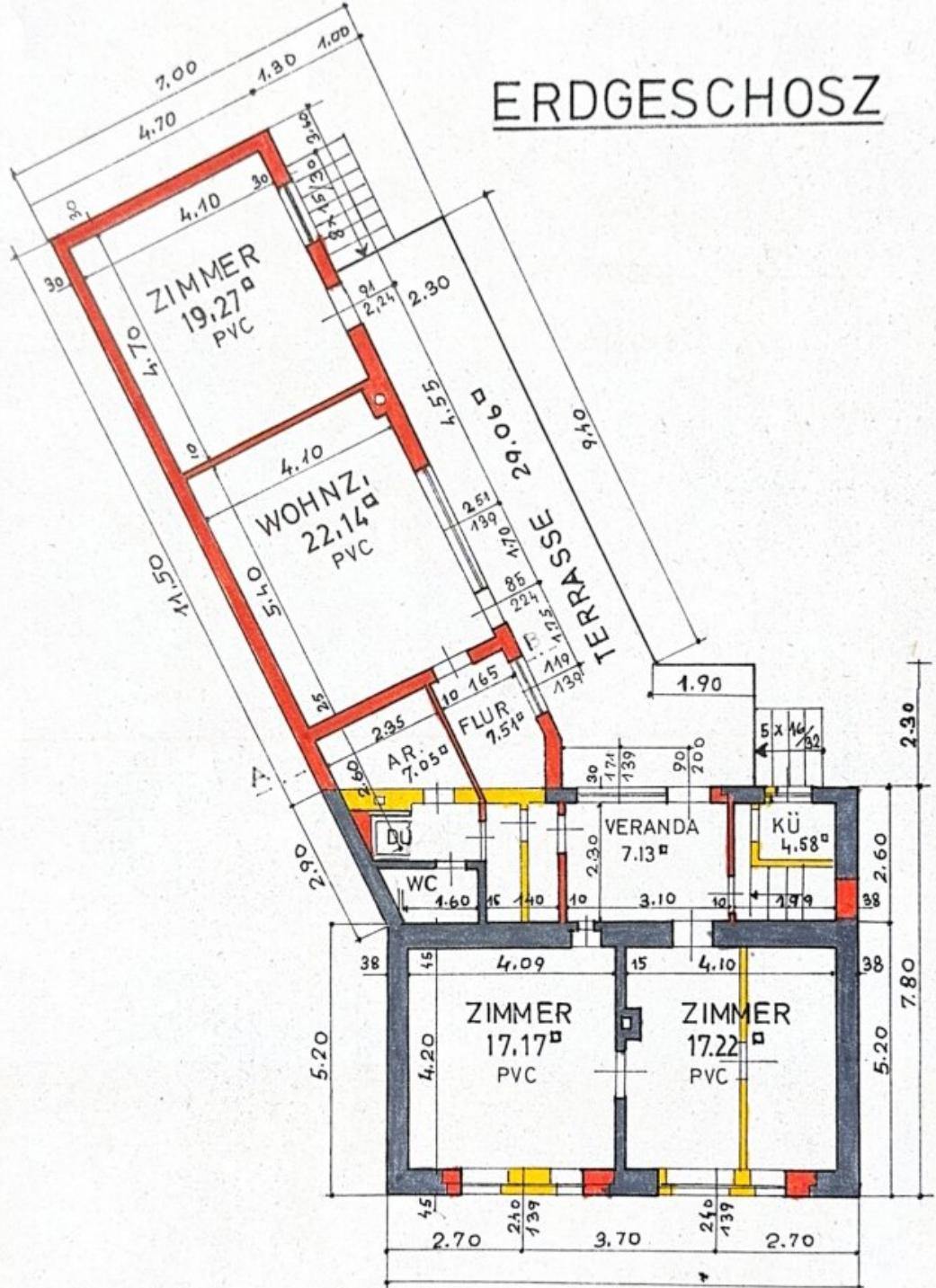








ERDGESCHOSZ



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**. **1957** wurde 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 **Gemeindekosten** 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 Vorteile 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