# Ihr neues Zuhause wartet – Ruhe, Freiheit und Natur, die verzaubert



Objektnummer: 1945/2066

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land: Österreich

PLZ/Ort: 2261 Angern an der March

Baujahr:2001Zustand:GepflegtAlter:NeubauWohnfläche:151,30 m

Wohnfläche: 151,30 m²
Nutzfläche: 224,53 m²
Zimmer: 4,50

Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 1

 Stellplätze:
 1

 Garten:
 1.680,00 m²

Keller: 73,22 m<sup>2</sup>
Heizwärmebedarf: C 65,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

A 0,80

Kaufpreis: 550.000,00 €
Kaufpreis / m²: 2.449,56 €
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



Sia Hyatt







































































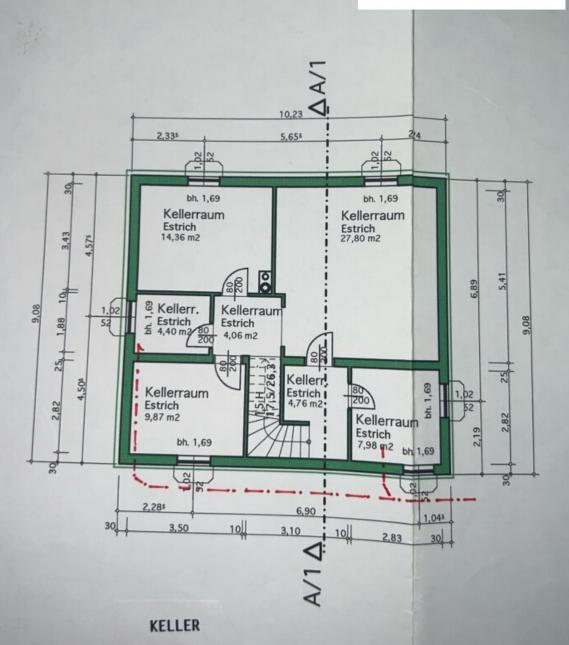




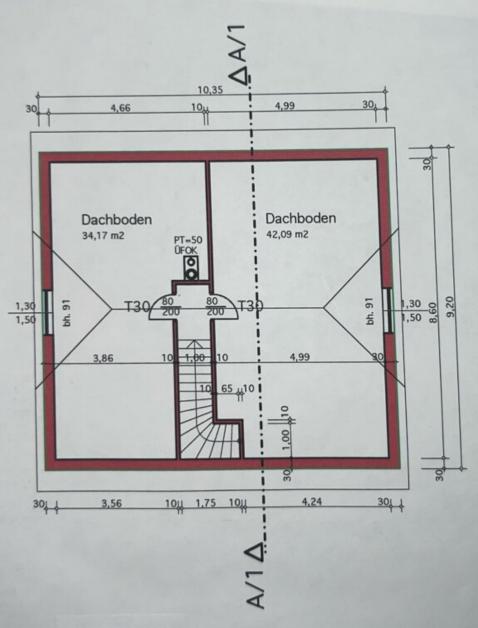






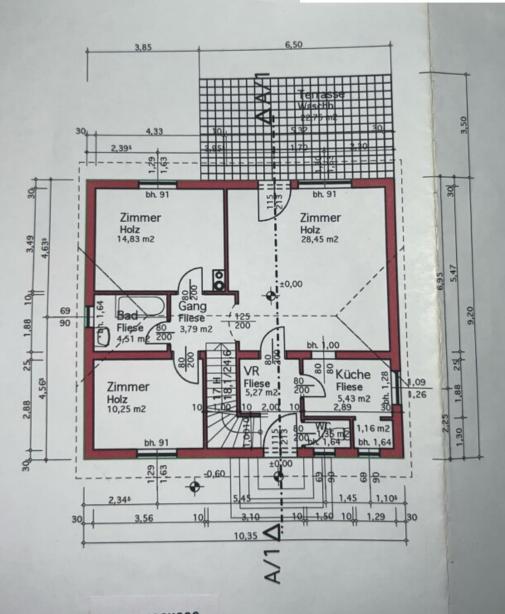






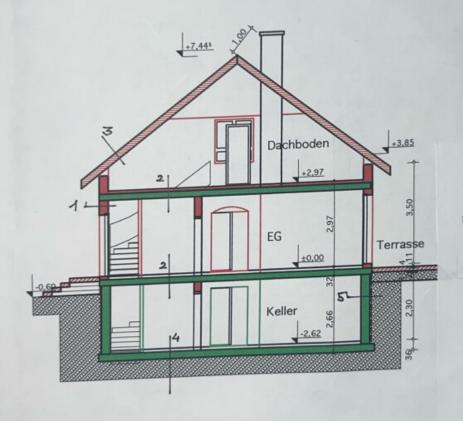
**DACHGESCHOSS** 





**ERDGESCHOSS** 





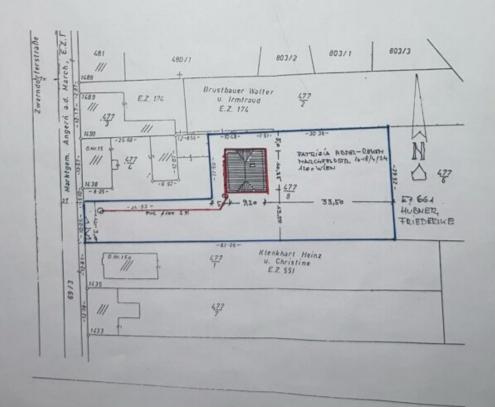
SCHNITT A-A

- DUNNPUTZ GLASGEWEBE KLEBER STYROPOR 5 cm 30 cm HLZ KM PUTZ 1.5 cm
- 2 BELAG ESTRICH 5 cm FOLIE TDP 35/30 FERTIGTEILDECKE GK
- BRAMAC DECKUNG
  LATUNG KONTERLATTUNG
  PAPPE
  SCHALUNG
  DACHSTUHL HOLZ
  DÄMMUNG TEL 100 mm
  FOLIE
- 4 ESTRICH 5 cm
  FOLIE
  STYRODUR 4 cm
  FUNDAMENTPLATTE WU 25 cm
  FOLIE
  ROLLIERUNG 20 cm
  GEWACHS. BODEN
- 5 BETONSTEIN 30 cm ISOLIERUNG 2× FLÄMMP. GV 35 STYRODUR 4 cm SCHÜTTUNG



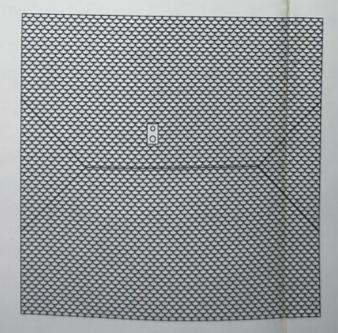
#### WESTANSICHT

#### LAGEPLAN

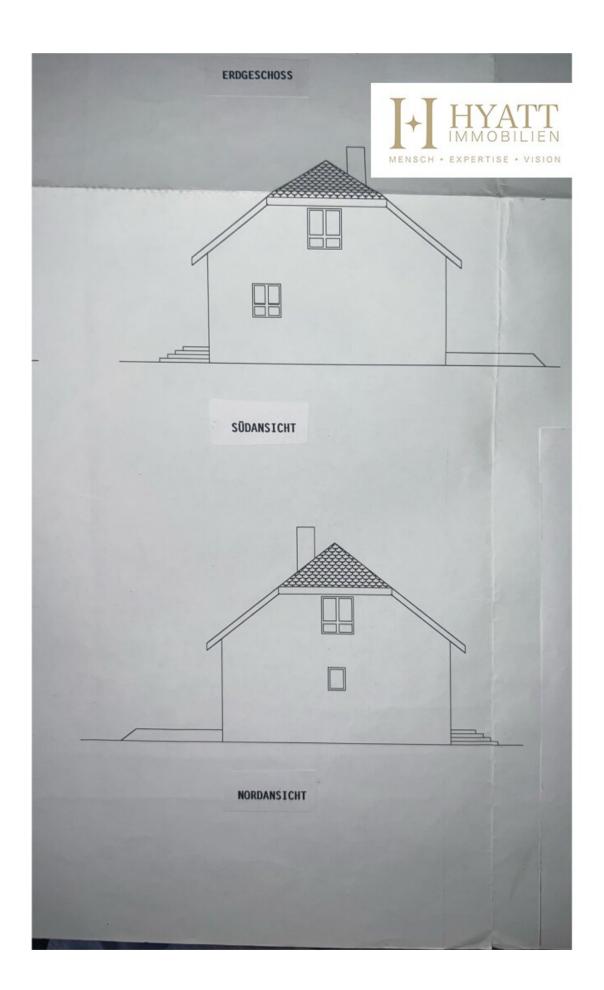




OSTANSICHT



DACHDRAUFSICHT



## **Objektbeschreibung**

Stellen Sie sich vor, Sie öffnen morgens die Terrassentür, die Sonne strömt in Ihre lichtdurchfluteten Räume, und vor Ihnen erstreckt sich ein Garten wie aus dem Bilderbuch – über 1.600 m² voller Grün, Ruhe und Privatsphäre. Dieses Einfamilienhaus ist nicht einfach ein Zuhause – es ist ein Rückzugsort, ein Ort zum Aufatmen, zum Leben, zum Träumen.

Auf ca. 151 m² Wohnfläche verbinden sich durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und Wohlfühlambiente zu einem einzigartigen Wohngefühl. Ob gemütliche Abende im Wohnbereich, Frühstück auf der Terrasse mit Blick ins Grüne oder entspannte Stunden im großzügigen Garten – hier wird jeder Moment zu einem Erlebnis. Zwei moderne Badezimmer, eine funktionale Küche und lichtdurchflutete Zimmer machen den Alltag angenehm und komfortabel.

**Ein ganz besonderes Highlight:** Der vollunterkellerte Bereich bietet auf ca. 73 m² Raum für all Ihre Ideen – gestalten Sie ihn als Fitnessstudio, Heimkino, Partyraum, Hobbywerkstatt oder gemütliche Lese- und Chill-Lounge. Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt – hier können Sie Räume schaffen, die Ihren persönlichen Lifestyle perfekt ergänzen.

Verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit. Häuser mit so viel Privatsphäre, großzügigem Garten, einem kreativen Kellerbereich und perfekter Lage sind schnell vergeben. Ihr neues Kapitel wartet – greifen Sie zu, bevor es jemand anderes tut.

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 <1.500m Klinik <8.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <7.000m

## Sonstige

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

### Verkehr

Bus <500m Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap