

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



**Objektnummer: 1945/2066**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2261 Angern an der March                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2001                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 151,30 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 224,53 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Garten:</b>                       | 1.680,00 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Keller:</b>                       | 73,22 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 65,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,80                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 550.000,00 €                            |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 2.449,56 €                              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**

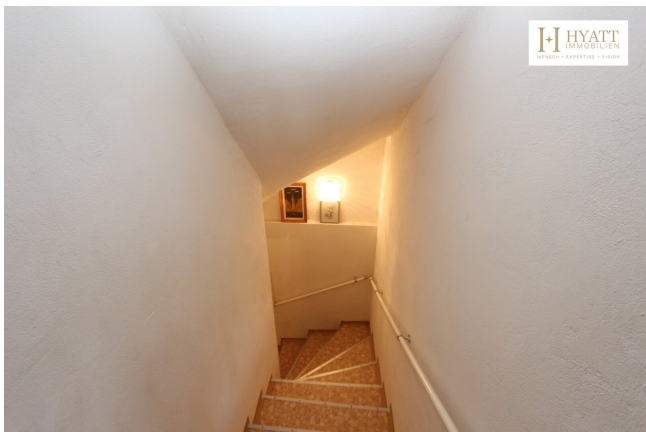
















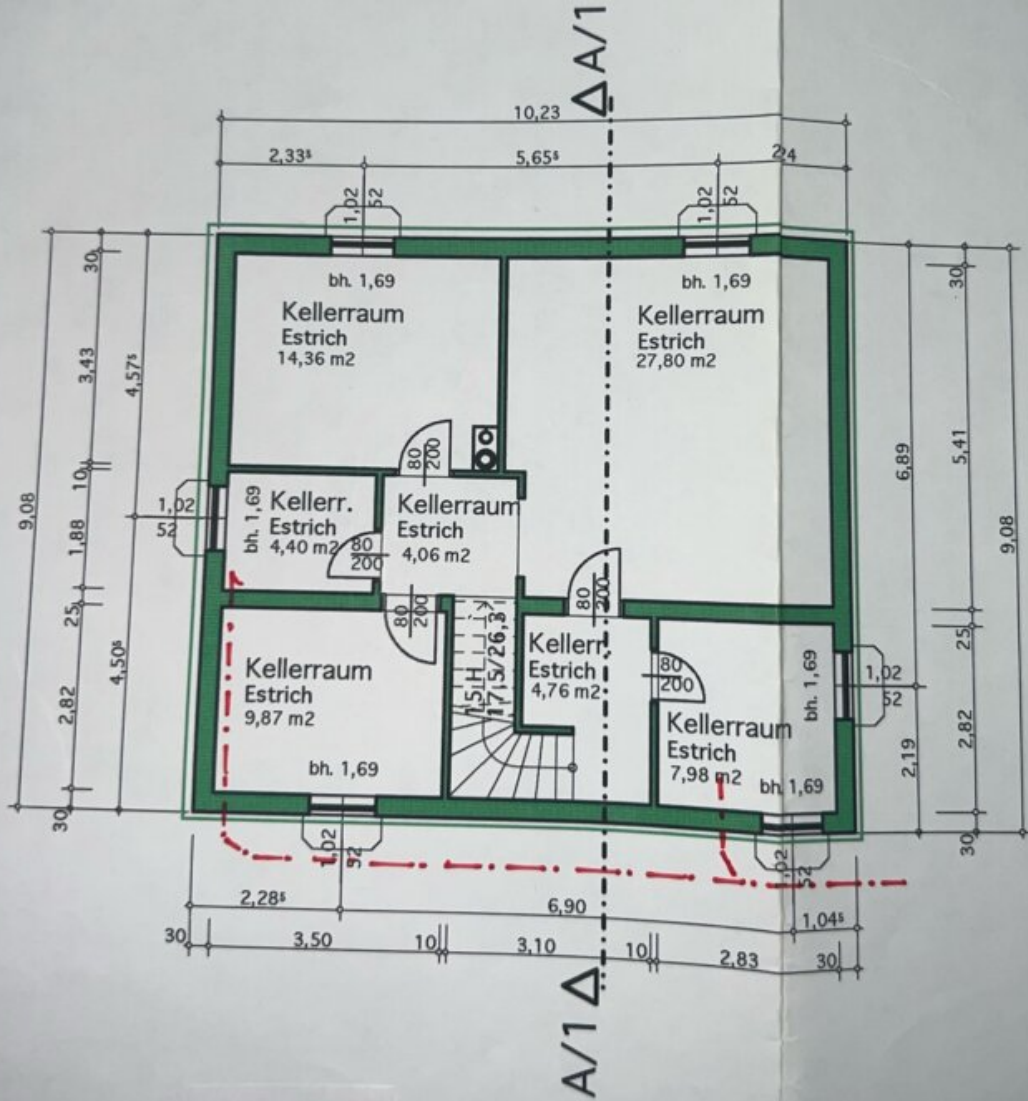




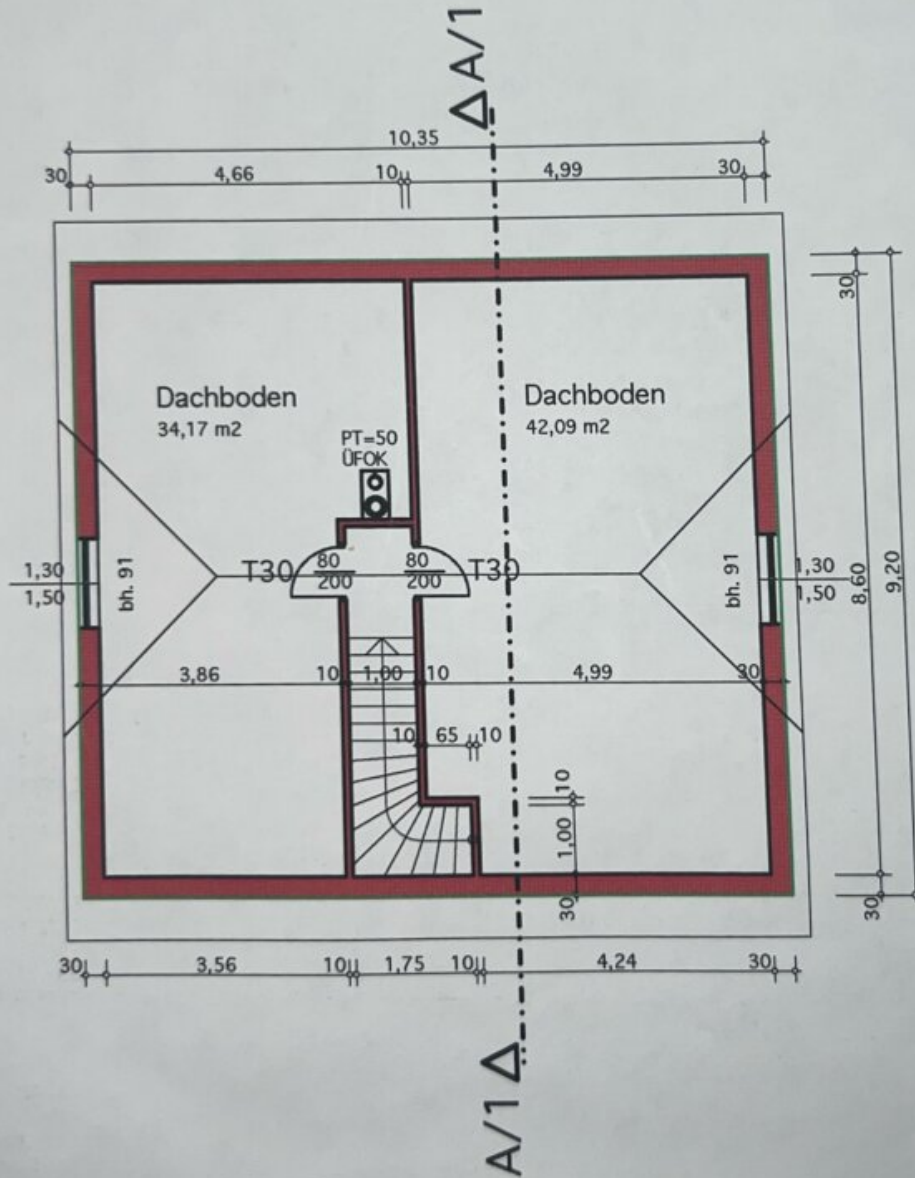




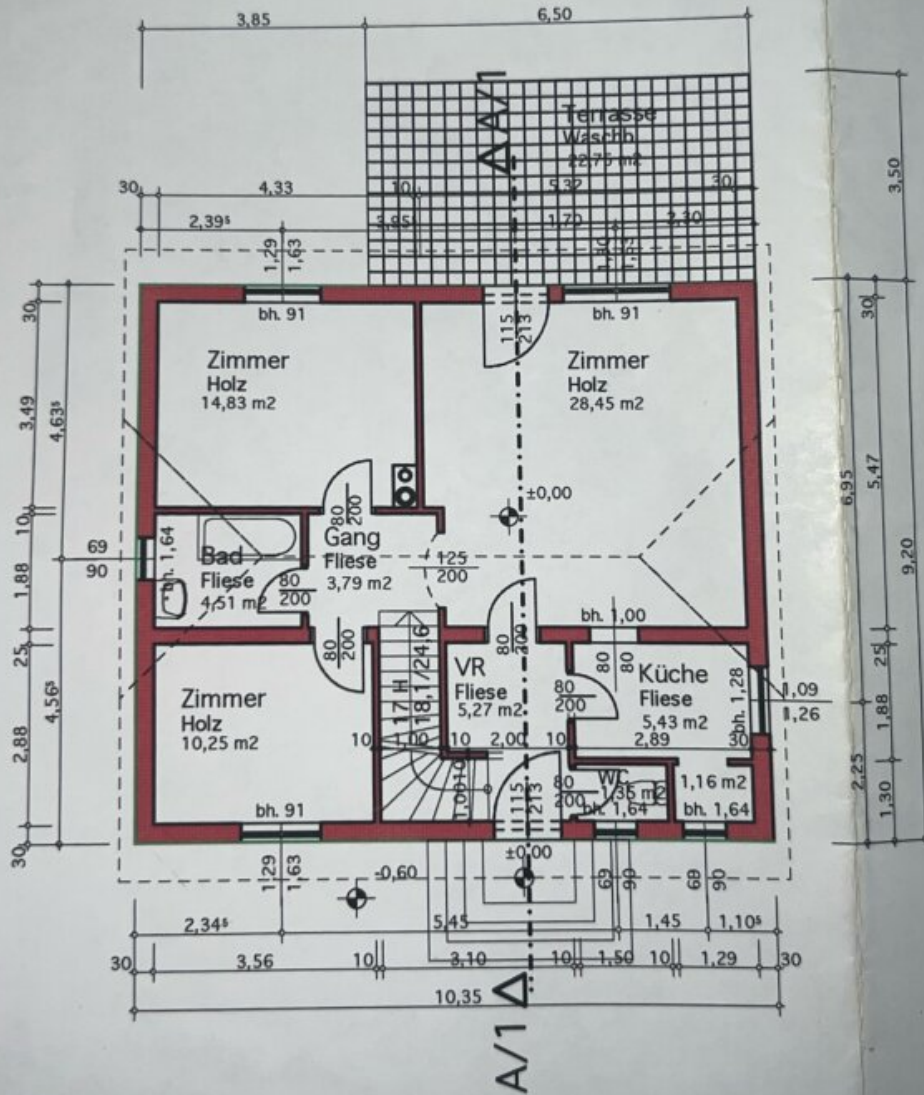




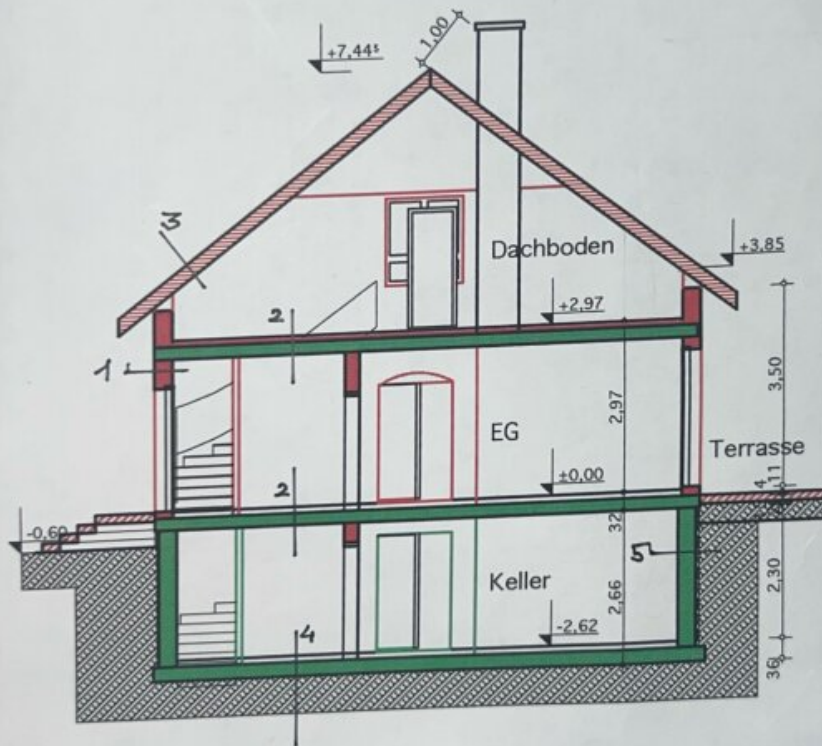
**KELLER**



**DACHGESCHOSS**



**ERDGESCHOSS**



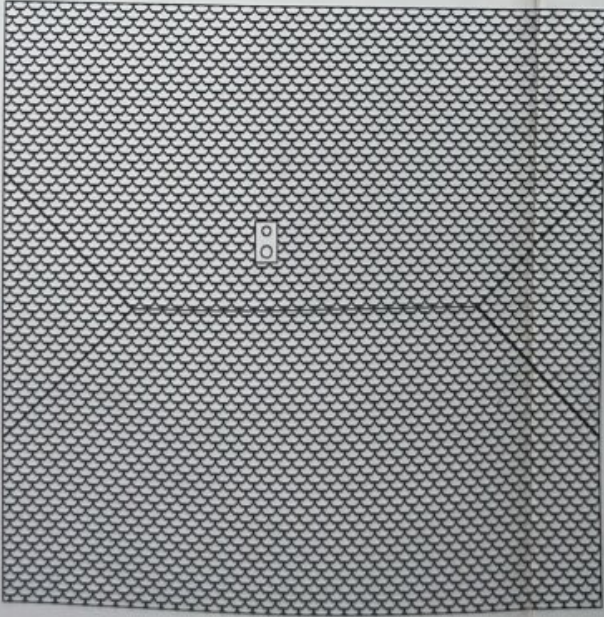
SCHNITT A-A

- 1 DÜNNPUTZ  
GLASGEWEBE  
KLEBER  
STYROPOR 5 cm  
30 cm HLZ  
KM PUTZ 1.5 cm
- 2 BELAG  
ESTRICH 5 cm  
FOLIE  
TDP 35/30  
FERTIGTEILDECKE  
GK
- 3 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 2x FLÄMP. GV 35  
STYRODUR 4 cm  
SCHÜTTUNG





OSTANSICHT



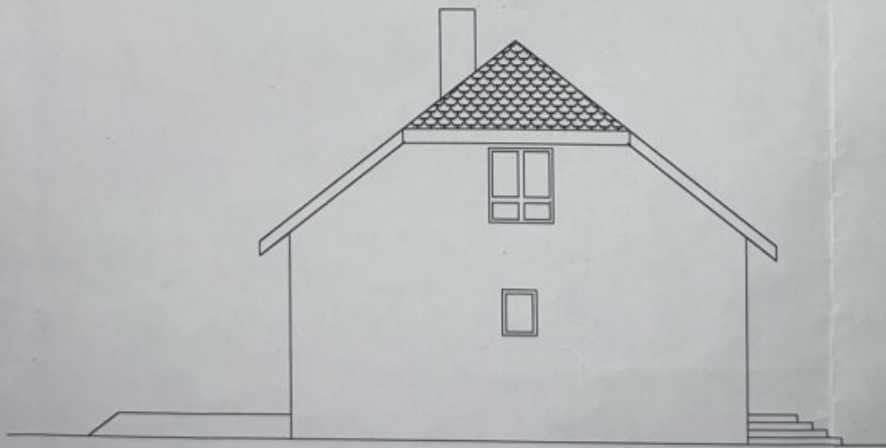
DACHDRAUFSICHT

ERDGESCHOSS

**HI** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



SÜDANSICHT



NORDANSICHT

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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