

Moderne Doppelhaushälfte mitten im Grünen - Inklusive Salzwasserpool



Objektnummer: 1751/197

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2261 Angern an der March
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,08 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	140,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG
1100 Wien



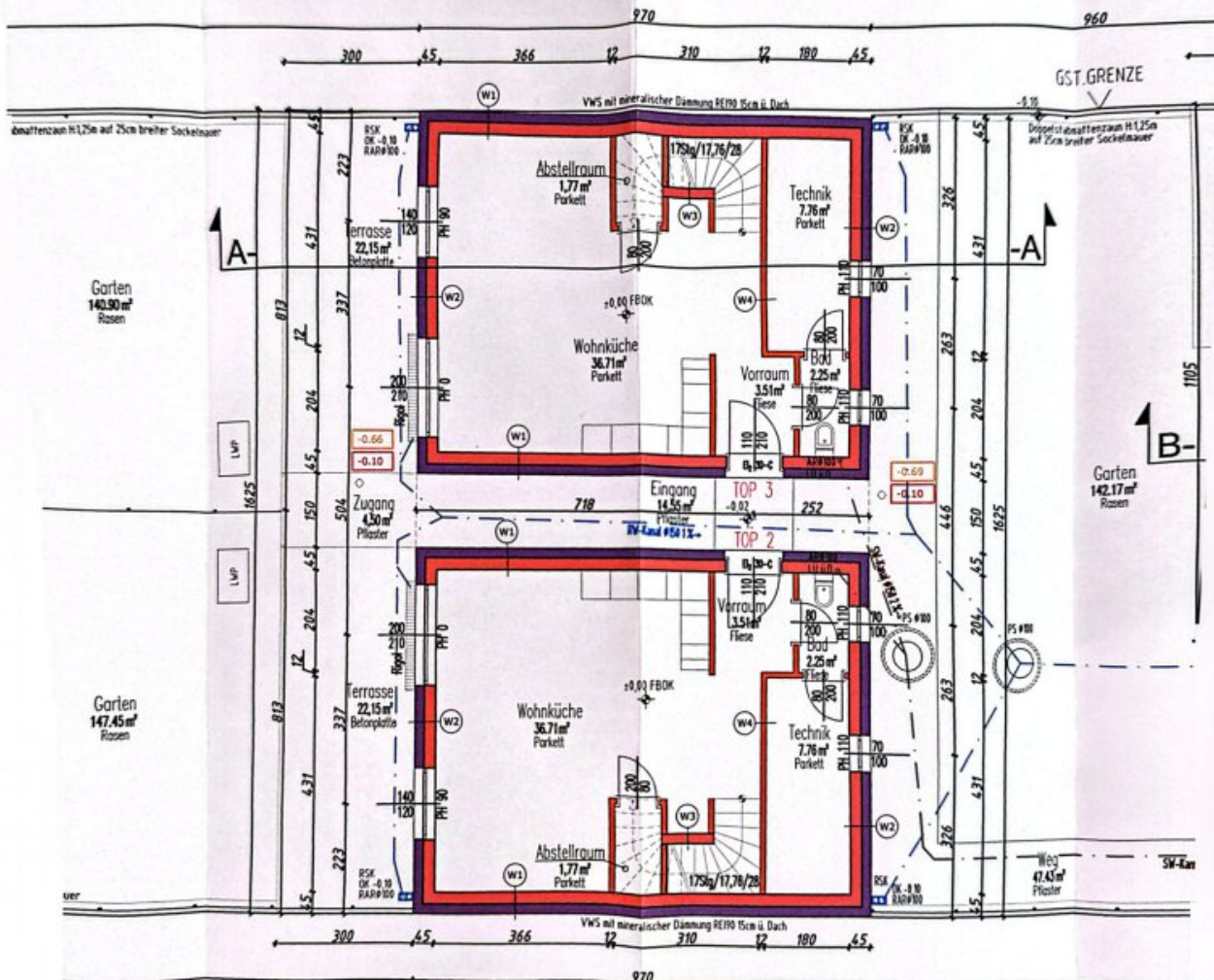






AUTHEN7IC
REAL ESTATE

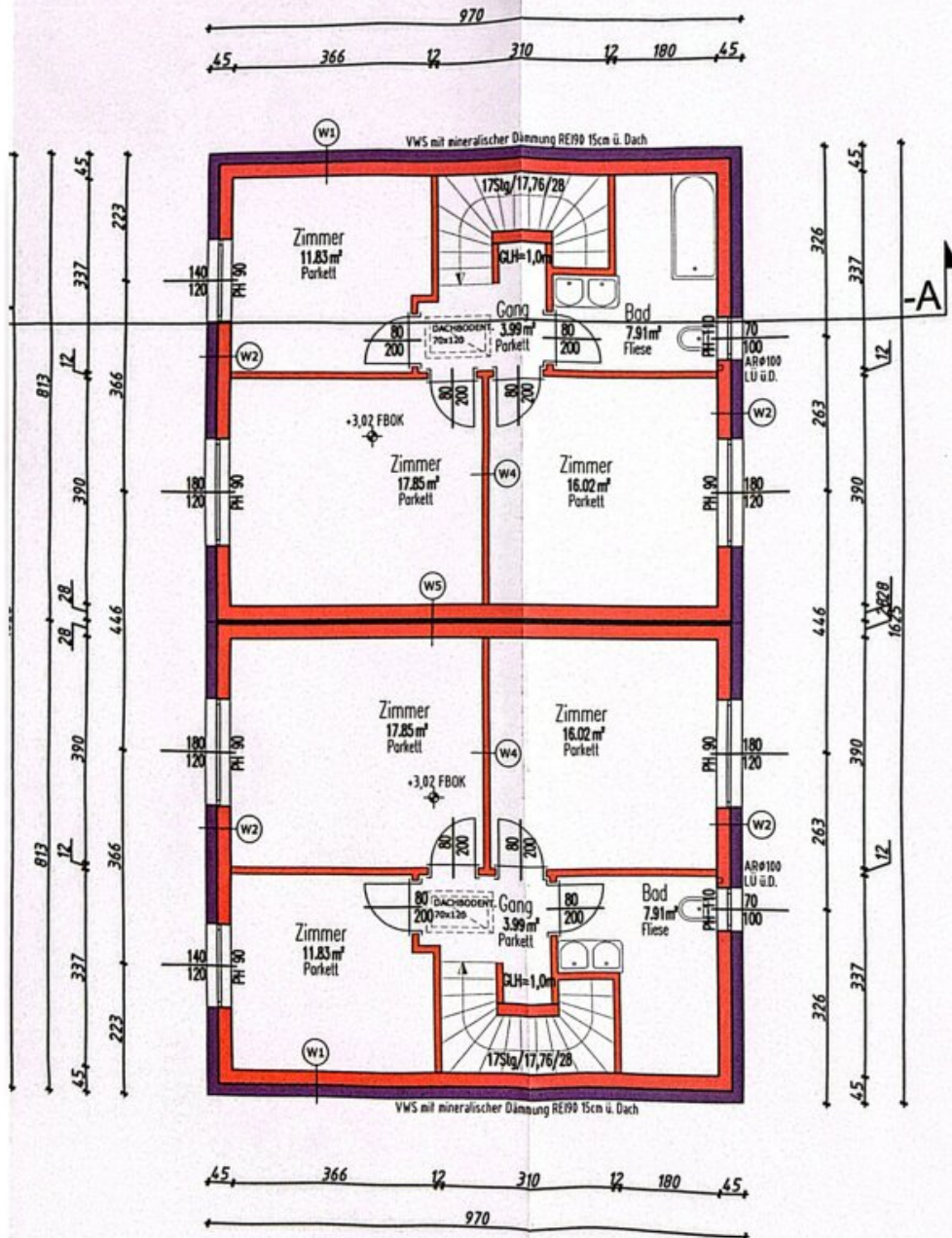
Haus 2/3



63,11m²
3,16m²
88,40m²

HAUS 2/3
Wohnnutzfläche: 88,48m²
Sonst. Nutzflächen: 30,07m²
Bruttogeschossfläche: 157,63m²

HAUS 2/3
Wohnnutzfläche: 88,48m²
Sonst. Nutzflächen: 30,07m²
Bruttogeschosßfläche: 157,63m²



Obergeschoss - 2/3

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Doppelhaus aus dem Baujahr **2020** bietet auf **106 m² Wohnfläche** und einem großzügigen **Außenbereich von 162 m²** modernen Wohnkomfort in attraktiver Lage von **Angern an der March**.

Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche:** ca. 106 m²
- **Außenfläche:** ca. 162 m²
- **Baujahr:** 2020
- **Anlage:** 3 Häuser – davon 2 Doppelhaushälften
- **Parkplatz:** vorhanden

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Heller offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Praktisches Gäste-WC
- Technikraum/Abstellraum – ideal für Waschmaschine, Putzmittel und Stauraum
- Zugang zur überdachten Terrasse und zum Garten

Obergeschoss

- Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und WC
- **3 ruhige Schlafzimmer** – perfekt für Familie, Home-Office oder Gäste

Außenbereich & Ausstattung

- **Salzwasserpool** – Erfrischung und Erholung direkt im eigenen Garten (Das Bild ist KI

generiert - Wasser ist nicht eingelassen und Platten nicht verlegt außen)

- **Überdachte Terrasse** – für gemütliche Stunden im Freien
- **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung/kühlung** – energieeffiziente und komfortable Wärmeversorgung

Lage & Infrastruktur – Angern an der March

Diese Immobilie befindet sich in einer beliebten Wohnlage von **Angern an der March** – einer charmanten Gemeinde im Bezirk Gänserndorf (Niederösterreich), nur einen kurzen Weg von der Grenze zur Slowakei entfernt.

Infrastruktur vor Ort:

- **Verkehrsanbindung:**
 - Gute Erreichbarkeit über die B8 und Nähe zur A6 (via Gänserndorf)
 - Öffentliche Verkehrsmittel & Bahnanschluss in der Nähe – Pendeln nach Wien und Umgebung problemlos möglich
- **Einkauf & Alltag:**
 - Nahversorger, Supermärkte und Gastronomie fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar
- **Bildung & Freizeit:**
 - Kindergarten, Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Gemeinde
 - Naherholung entlang der March für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten

Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <6.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap