

## **Entzückendes Haus mit großem Grundstück & viel Potenzial**



**Objektnummer: 2425**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3034 Maria Anzbach
<b>Baujahr:</b>	1926
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	25,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 285,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,48
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Eva Zödi**

ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien

H +43 664 40 68 100

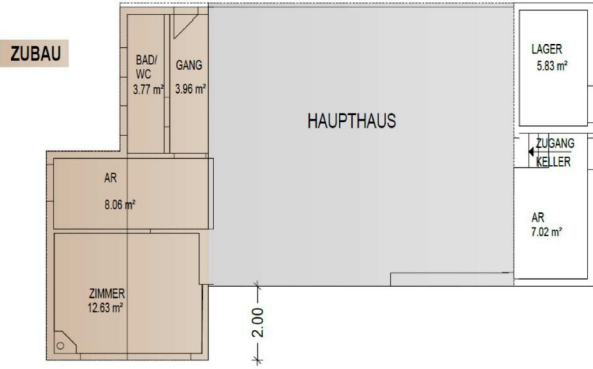


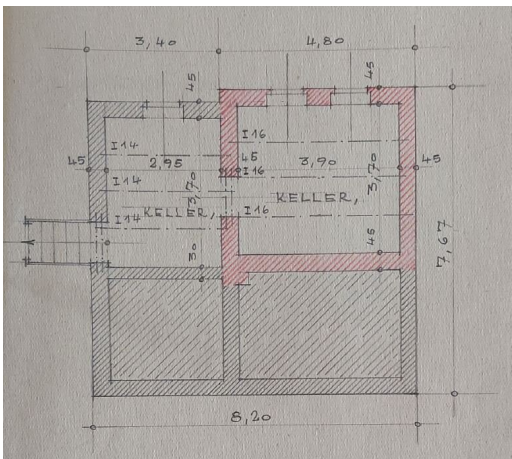
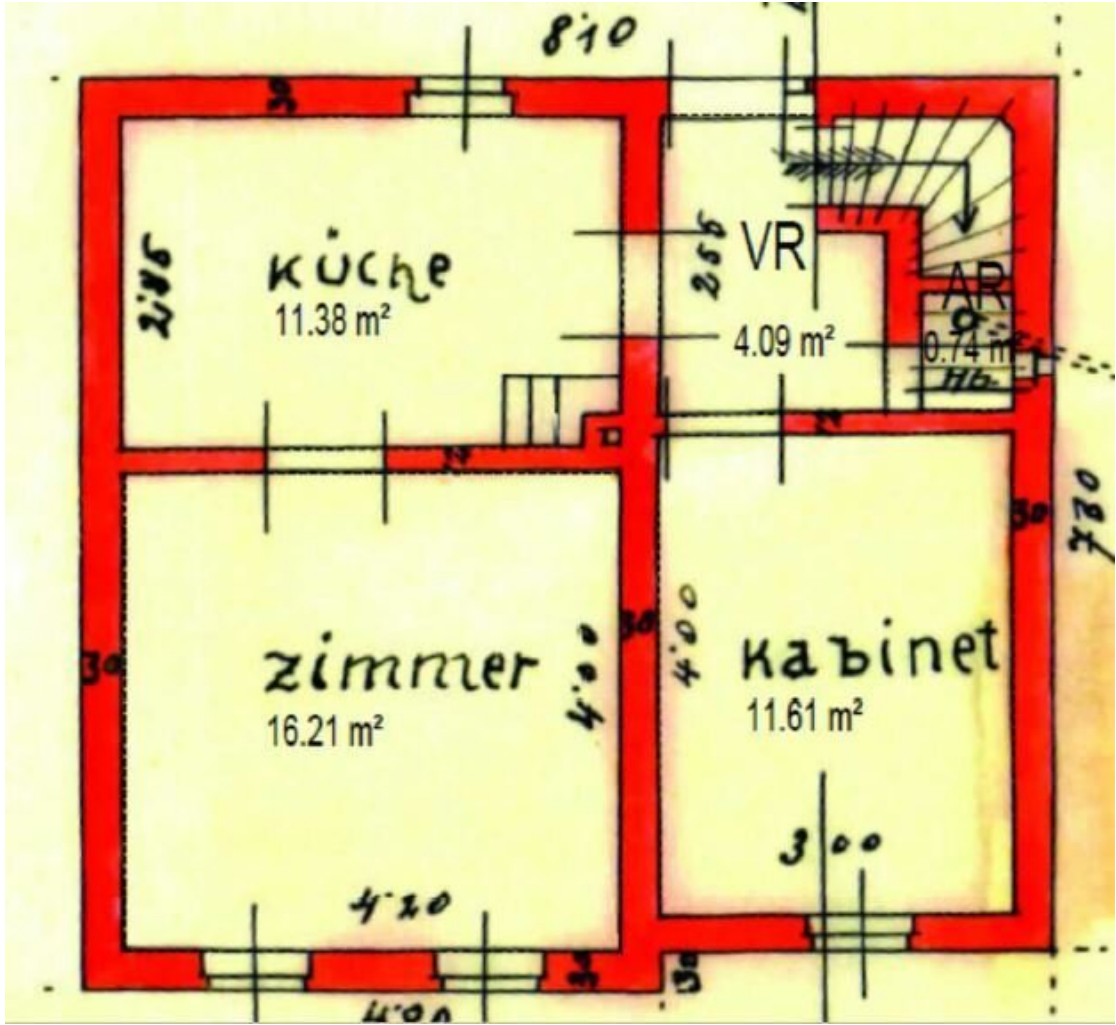












## Objektbeschreibung

In Heizing, einer ruhigen und zugleich begehrten Wohngegend von Maria Anzbach, steht ein charmantes Einfamilienhaus mit großem Grundstück zum Verkauf.

Das Haus (Baujahr 1926) bietet **3 helle Zimmer, eine große Küche, ein Badezimmer, einen Keller** sowie **einen Rohdachboden**. Der Zustand ist gepflegt, jedoch renovierungsbedürftig – ideal für individuelle Gestaltung. Die Zimmer sind teilweise möbliert, eine ältere Einbauküche ist vorhanden.

Das ca. **1.105 m<sup>2</sup> große Eckgrundstück** ist dreiecksförmig angelegt, nach Süden fallend und gewährt einen herrlichen Fernblick. Der große, wunderschöne Garten ist südseitig ausgerichtet und bietet viel Platz zum Erholen.

### Eckdaten:

- Grundstück: ca. 1.105 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 71 m<sup>2</sup>
- Keller: ca. 25 m<sup>2</sup>
- Rohdachboden: ca. 51 m<sup>2</sup>

### Widmung laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:

- Bauland – Wohngebiet
- Offene Bauweise
- Max. 25 % verbaubare Fläche
- Gebäudehöhe: 8 –12 m

- Bis zu 2 Wohneinheiten möglich

## **Infrastruktur & Lage:**

- Ruhige Wohnlage mit guter Anbindung
- Bahnhof Maria Anzbach: ca. 15 Gehminuten; S50, Regionalzüge und Schnellzüge (Wien Westbahnhof: ca. 35 Minuten, St. Pölten: ca. 25 Minuten)
- Ortszentrum Maria Anzbach: ca. 11 Gehminuten
- Neulengbach: ca. 6 Autominuten
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten, Volksschule & Gastronomie in der Nähe
- Autobahnanschlüsse: A1 Westautobahn, A21 Wiener Außenringautobahn

Dieses Objekt eignet sich für alle, die ein Haus mit Charakter suchen und ihre eigenen Wohnträume verwirklichen möchten – sei es durch Renovierung oder Neubau. Darüber hinaus kann es all jenen perfekt als Rückzugsort dienen, die dem hektischen Stadtleben zeitweise entfliehen möchten.

**Haftungsausschluss:** Alle Objektdaten beruhen auf Auskünften der Eigentümer und/oder Dritten und sind daher ohne Gewähr. Vorbehaltlich Änderungen, Druck und Satzfehlern.

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern nur Anfragen mit vollständigen Kontaktangaben (Name, E-Mail, Telefonnummer) berücksichtigt werden können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap