

## Einfamilienhaus mit traumhaftem Weitblick und großem Garten



Straßenansicht

**Objektnummer: 960/74909**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3034 Unter Oberndorf                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1966                                     |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 190,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2  |
| <b>Garten:</b>                       | 1.319,00 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Keller:</b>                       | 80,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 196,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,43                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 549.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Reinsperger

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)  
Sparkassenplatz 1  
2100 Korneuburg

T +43 (0)5 0100 - 26246













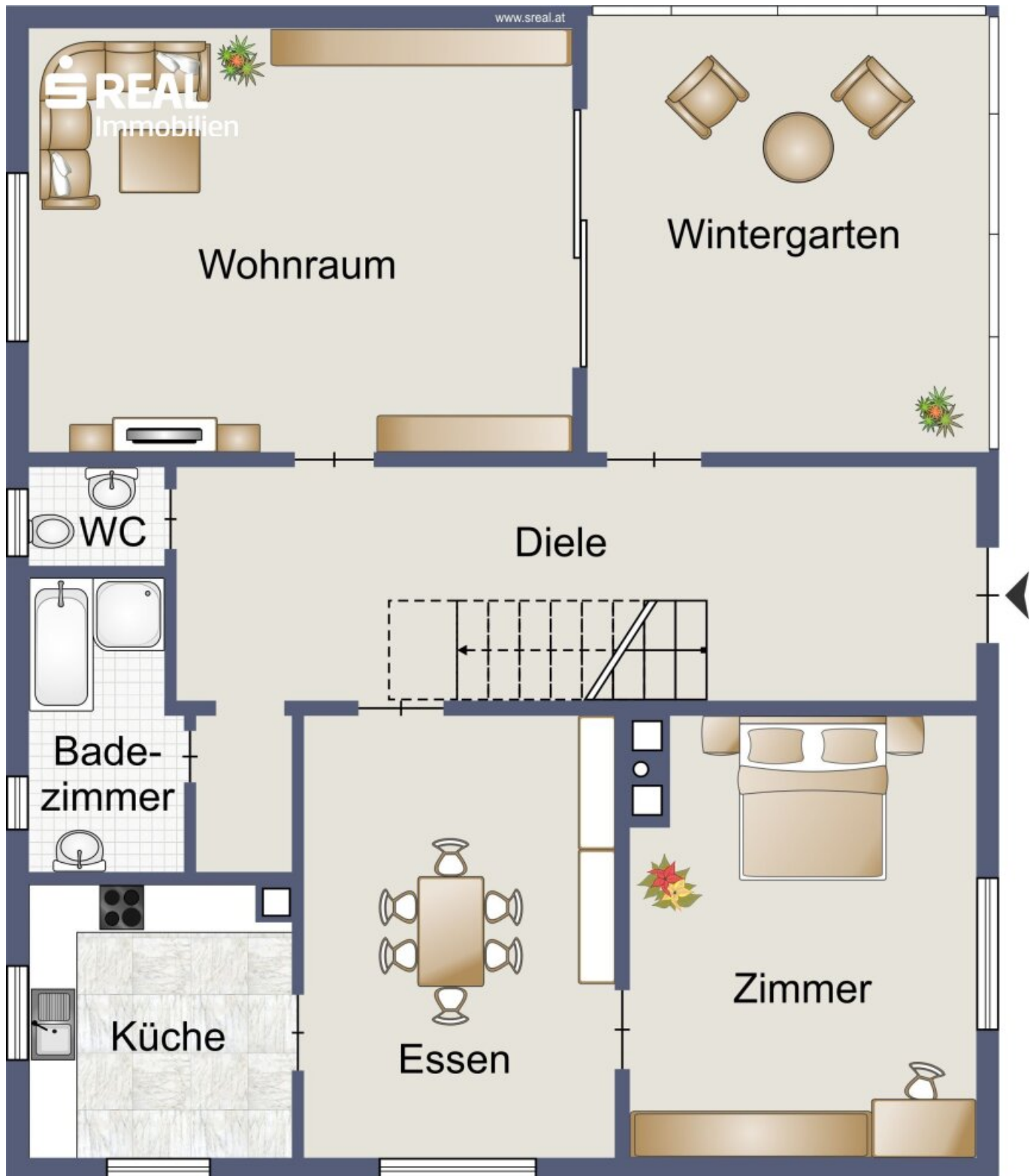








Skizze Kellergeschoss



Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

### LASSEN SIE IHREN TRAUM WAHR WERDEN!

Soweit Sie Ihren Blick auch schweifen lassen, sehen Sie nichts als **Natur in ihrer schönsten Form**. Hier können Sie absolut ungestört leben, arbeiten, Freunde, Familie und Geschäftspartner einladen und die üppige Vielfalt der verschwenderisch dargebotenen Flora genießen.

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet **ca. 190 m<sup>2</sup>** Wohnfläche auf 2 Etagen sowie einen **ca. 80 m<sup>2</sup>** großen Keller.

Das Haus befindet sich in idyllischer Lage. Das Objekt überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Stauraum und hohen Wohnkomfort. Besonders hervorzuheben sind der **traumhafte Garten**, die **ca. 17 m<sup>2</sup> große Loggia** und die **moderne Pelletsheizung**.

**Heute suchen viele Menschen einen Rückzugsort, an dem sie zur Ruhe kommen und Muße haben können.**

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3148194?accessKey=69dd>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

### Lage:

Die Immobilie befindet sich in Unter Oberndorf einer charmanten Ortschaft im Wienerwald, die für ihre ruhige Lage und ihre hohe Lebensqualität bekannt ist. Der Ort bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

In wenigen Auto Minuten erreicht man die Gemeinde Maria Anzbach wo Sie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen vorfinden. Der Bahnhof Maria Anzbach sorgt für eine bequeme Verbindung nach Wien und St. Pölten, während die Westautobahn ebenfalls gut erreichbar ist.

Die umliegende Landschaft lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Kultur- und Freizeitangebote in der Region sowie die Nähe zur historischen Stadt Neulengbach machen den Standort besonders attraktiv.

**INVESTIEREN SIE IN HÖCHSTE LEBENSQUALITÄT bei kontinuierlicher Wertsteigerung im Nahbereich Wiens.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.