

Traumhaft sanierte Dachgeschosswohnung im Wienerwald - NUR ca. 30 Minuten von Wien-West entfernt



Wohnzimmer gestagt

Objektnummer: 2142/22371

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neulengbacherstraße 8
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3034 Maria Anzbach
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,15 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,74 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	177,10 €
USt.:	17,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

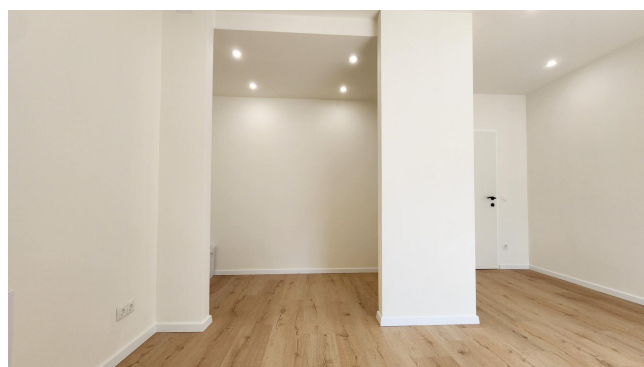
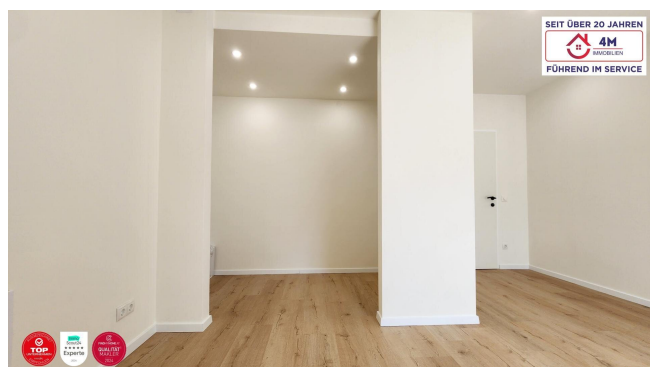
Ihr Ansprechpartner

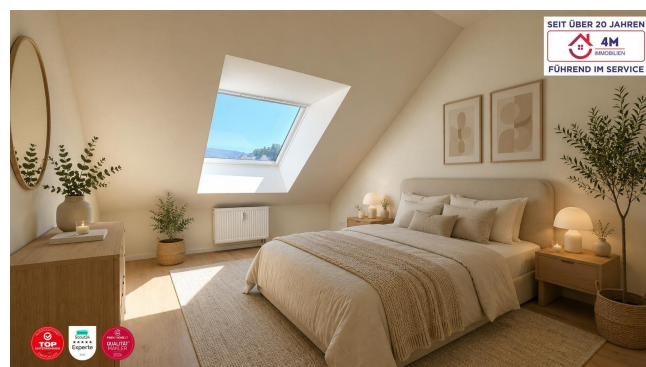


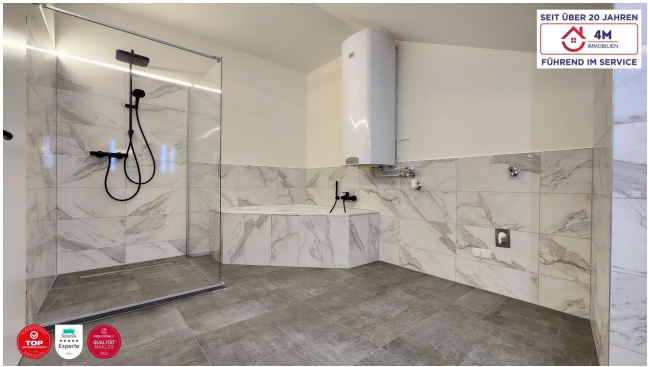
Christina Nikocev

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99





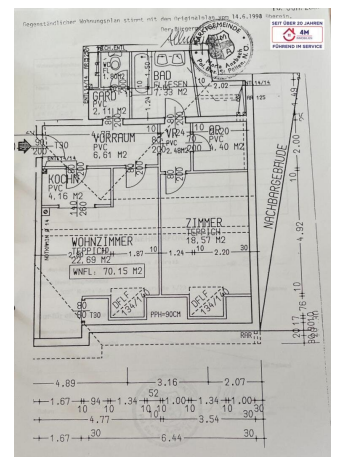












Objektbeschreibung

Elegantes Wohnen im Dachgeschoss – hochwertig sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung in Maria Anzbach

Diese geschmackvoll und hochwertig sanierte Dachgeschosswohnung überzeugt durch ein modernes Wohnambiente, eine durchdachte Raumaufteilung sowie ihre attraktive Grünlage. Sie eignet sich ideal für alle, die naturnah wohnen möchten und gleichzeitig von einer guten Anbindung an Wien profitieren wollen.

Auf rund 70 m² Wohnfläche bietet diese Immobilie ein optimal gestaltetes Zuhause mit 2,5 Zimmern und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung:

- * Großzügiges Vorzimmer mit praktischer Garderobennische, von dem sämtliche Räume zentral erreichbar sind
- * Heller Wohnbereich mit offenem Übergang zur Küche (Küchenanschlüsse vorhanden, jedoch keine Einbauküche inkludiert – individuelle Gestaltung nach eigenen Vorstellungen möglich)
- * Ruhiges Schlafzimmer
- * Separates Kabinett, ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder begehrter Schrankraum
- * Modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- * Separates WC

Ergänzt wird das Angebot durch ein ca. 3 m² großes Kellerabteil sowie einen Stapelparkplatz in der hauseigenen Garage, die bereits im Kaufpreis enthalten sind. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein großzügiger Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Ausstattung & Highlights:

- * Hochwertige Generalsanierung – sofort bezugsfertig
- * Modernes Beleuchtungskonzept mit Bewegungsmeldern und individuell regulierbaren Dimmfunktionen
- * Bestehender Kamin kann bei Bedarf genutzt werden
- * Effiziente Zentralheizung mit niedrigen Heizkosten (ca. € 70 inkl. USt.)
- * Neuer positiver Elektrobefund vorhanden
- * Besonderes Extra: Der Sonnenschutz wird vom Verkäufer entsprechend den Wünschen des Käufers individuell installiert

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage in Maria Anzbach – eine perfekte Symbiose aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Bushaltestelle direkt vor dem Haus: Bus Nr. 460 bietet direkte Verbindung in die umliegenden Gemeinden Neulengbach, Pressbaum etc.
- Bahnhof Maria Anzbach in etwa 500 m fußläufig erreichbar: regelmäßige Direktverbindungen nach Wien und St. Pölten (ca.30 min)
- Schnelle Anbindung an die Westautobahn (A1) – ideal für Pendler

Nahversorgung & täglicher Bedarf:

- Nahversorger bequem im Ortszentrum erreichbar

-Apotheke sowie praktische medizinische Versorgung (Allgemeinmediziner und Fachärzte) in unmittelbarer Umgebung

-Bankautomat und Postdienstleistungen im Ort vorhanden

Bildung & Betreuung:

-Kindergarten und Volksschule im Ort

-Weiterführende Schulen in den umliegenden Gemeinden schnell erreichbar

Freizeit & Erholung:

-Zahlreiche Spazier- und Wanderwege in der Umgebung

-Naherholungsgebiete, Radstrecken und Grünflächen direkt vor der Haustür

-Vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Region

Hinweis: Die gezeigten Fotos sind teilweise digital gestagt und dienen ausschließlich als Einrichtungsvorschlag; die abgebildeten Möbel sind nicht vorhanden und nicht Bestandteil des Angebots.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

VERKAUFEN AUCH SIE DERZEIT IHRE IMMOBILIE?

Profitieren Sie von unserem umfassenden Service und unserer jahrzehntelangen Erfahrung!

Durch Partnerschaften mit unserem Anwalt, Notar und unabhängigen Finanzierern stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE Rundum-Betreuung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <550m

Klinik <9.400m

Kinder & Schulen

Schule <1.575m

Kindergarten <125m

Nahversorgung

Supermarkt <575m

Bäckerei <1.800m

Sonstige

Bank <1.700m

Geldautomat <1.700m

Post <175m

Polizei <1.900m

Verkehr

Bus <25m

Autobahnanschluss <3.875m

Bahnhof <725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap