

Kleines Einfamilienhaus auf 1.065 m² Baugrund mit Entwicklungspotenzial in Unter-Oberndorf



Objektnummer: 95479

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3034 Maria Anzbach
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	270.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Wiesinger

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

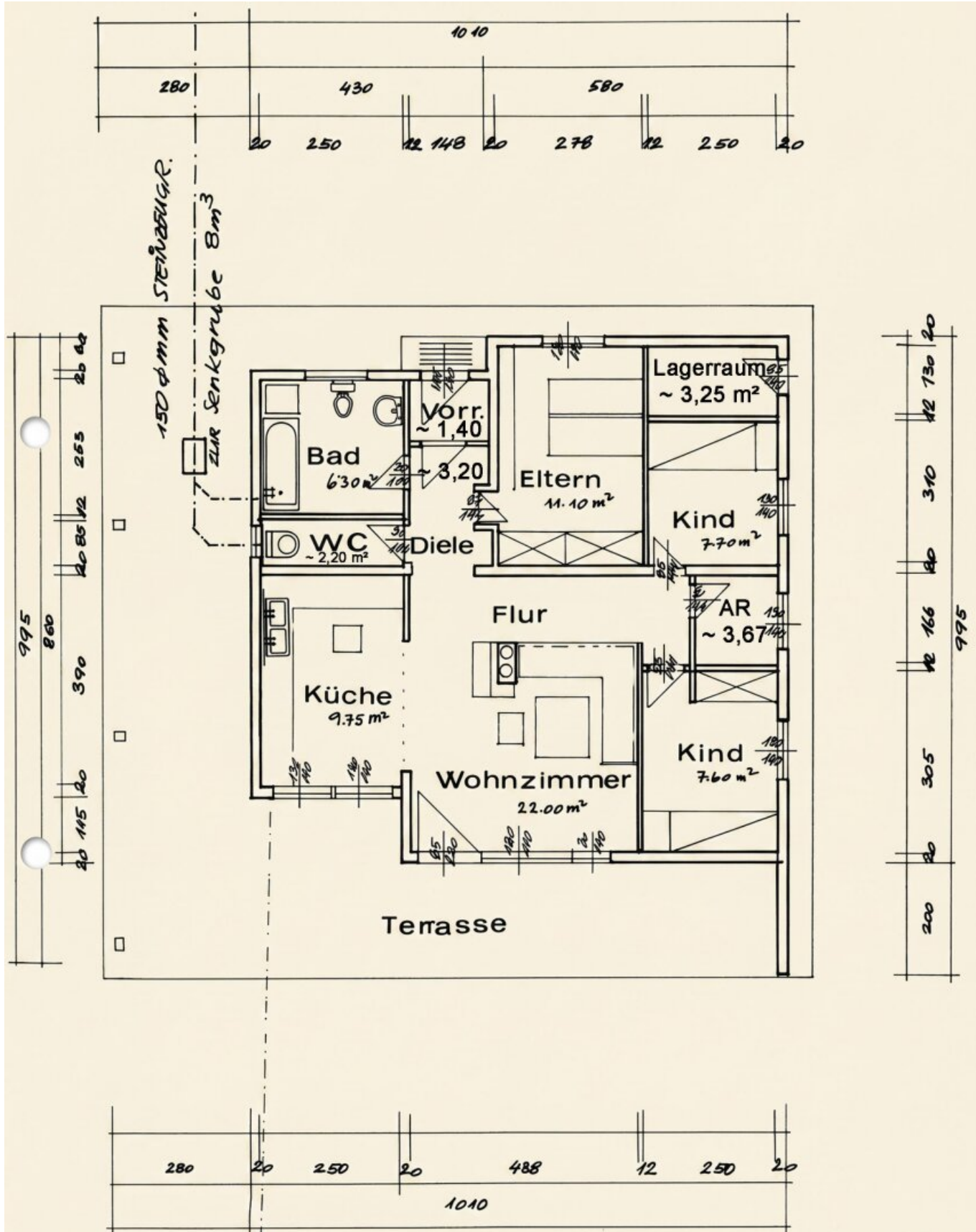
T +43 1 577 44 34
H +43 664 88 36 1414

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Objektbeschreibung

Am Ortsrand von **Unter-Oberndorf bei Maria Anzbach** gelangt dieses Einfamilienhaus auf einem **1.065 m² großen Baugrundstück** zum Verkauf. Die Zufahrt erfolgt über den ruhigen Bahnweg, eine Sackgasse, und sorgt gemeinsam mit der naturnahen Umgebung für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das 1979 in Fertigteilbauweise errichtete Haus bietet rund **64 m² Wohnfläche** mit Vorraum, Wohnzimmer samt offener Küche, Schlafzimmer, zwei Kabinetten, Bad, separatem WC, Abstellraum sowie einem von außen zugänglichen Lagerraum. Das Gebäude ist an Wasser, Strom und Kanal angeschlossen. Die Ausstattung entspricht überwiegend dem Baujahr und bietet eine solide Basis für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen.

Die Liegenschaft ist als **Bauland Agrar** gewidmet und bietet interessante Entwicklungsmöglichkeiten. Die Bebauungsbestimmungen sehen eine **35 %ige Verbaubarkeit** (ca. 370 m²), offene oder gekuppelte Bauweise sowie Bauklasse I und II vor.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Bahnhof Maria Anzbach mit Park & Ride, Spar, Apotheke, Kindergarten, Volks- und Musikschule sowie weitere Nahversorger sind in wenigen Minuten erreichbar. Eichgraben liegt nur rund **3 km**, Neulengbach etwa **4,5 km** entfernt. Über die A1 erreicht man Wien-Auhof in rund **20 Minuten**, St. Pölten in etwa **25 Minuten**.

Ein attraktives Angebot für alle, die ein leistbares Haus mit großem Grundstück, viel Entwicklungspotenzial und naturnaher Lage im Wienerwald suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap