

Modernes Reihenhaus in Maria Anzbach – Garten, Dachterrasse, Wärmepumpe & Wohnraumlüftung



22 m² große Dachterrasse vor dem Schlafzimmer

Objektnummer: 95555

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3034 Maria Anzbach
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	28,21 m²
Keller:	17,79 m²
Heizwärmebedarf:	A 21,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	309,32 €
Sonstige Kosten:	114,43 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

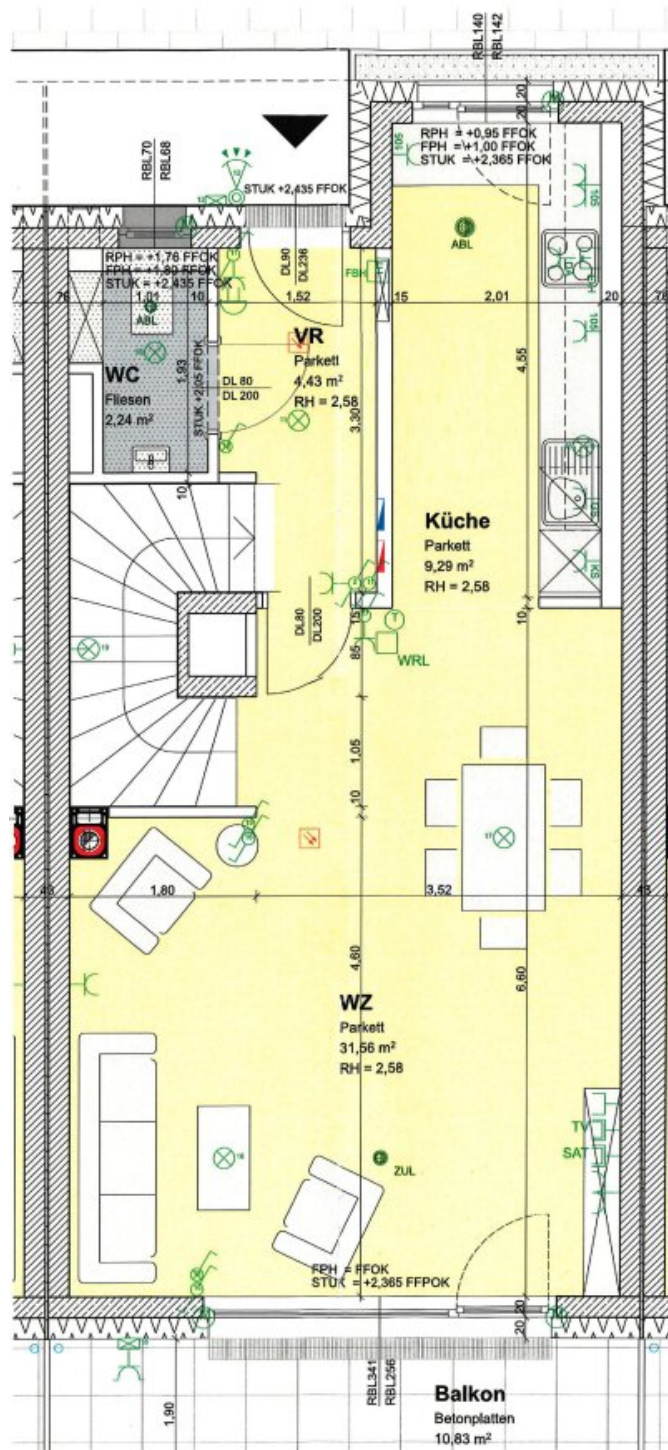


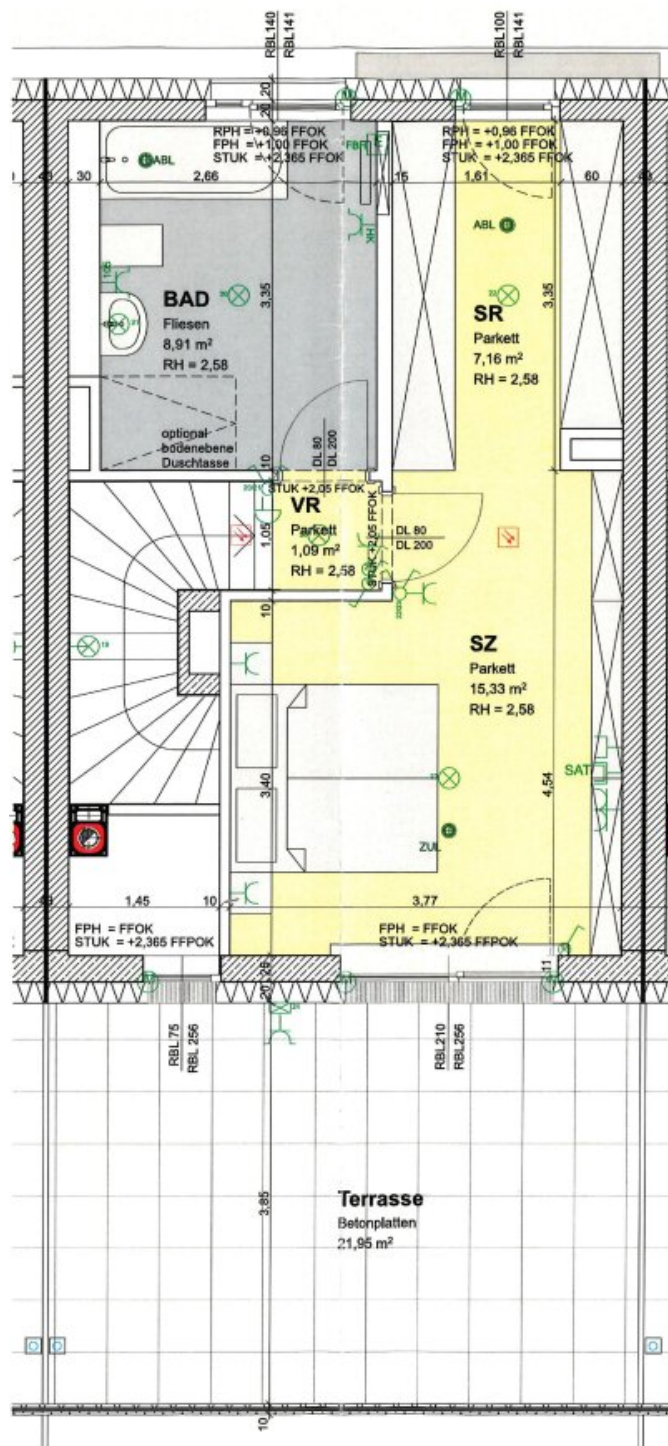


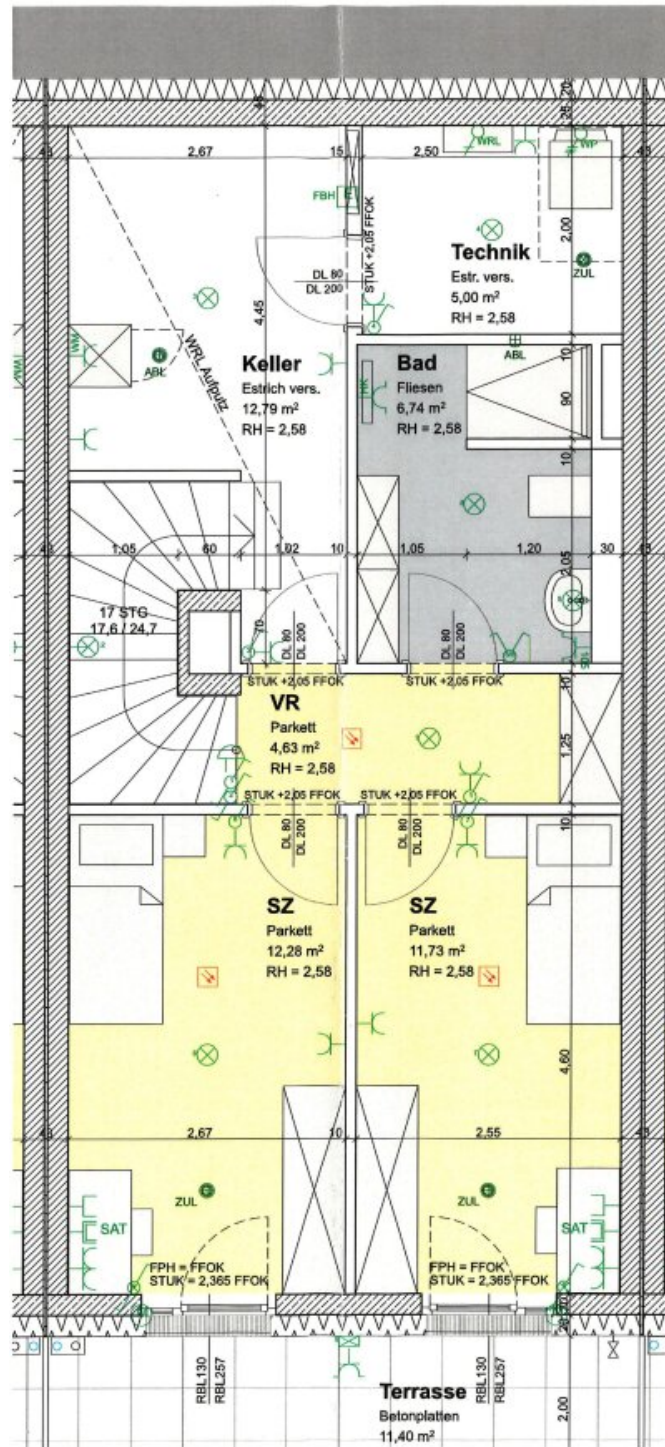












Eigengarten
28,21 m²

Objektbeschreibung

Dieses neuwertige und äußerst gepflegte Reihenhaus unweit des Dorfzentrums von Maria Anzbach bietet auf **über 115 m² Wohnfläche** ein modernes und durchdachtes Zuhause auf drei Ebenen. Die Kombination aus alltagstauglicher Raumaufteilung, energieeffizienter Haustechnik und attraktiven südseitigen Freiflächen macht die Immobilie besonders vielseitig – ideal für Paare und Familien.

Das Herzstück des Hauses bildet der **helle, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich** mit direktem Ausgang auf den südseitigen Balkon. Im Obergeschoß befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer mit **eigenem Schrankraum**, ein geräumiges Badezimmer sowie die rund **22 m² große Dachterrasse** mit tollem Ausblick über die Umgebung.

Das Gartengeschoß bietet **zwei weitere Zimmer** mit direktem Zugang zur Terrasse und zum etwa **30 m² großen Eigengarten**. Ob Kinder- oder Jugendzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder zusätzlicher Wohnbereich – die Räume lassen sich flexibel nutzen. Ein weiteres Duschbad mit WC sowie ein separater Keller-/Waschraum und die Haustechnik ergänzen das Raumangebot.

Die Wohnanlage wurde **2021/2022 in massiver Ziegelbauweise und als Niedrigenergiestandard** errichtet. Für Heizung und Warmwasser sorgt eine **Luft-Wasser-Wärmepumpe**, unterstützt durch eine kontrollierte Wohnraumlüftung. Mit **HWB 21,2 kWh/m²a (A)** und **fGEE 0,57 (A+)** überzeugt das Haus auch energetisch. Eine gemeinschaftliche Photovoltaikanlage ergänzt das zeitgemäße Haustechnikkonzept.

Zwei eigene PKW-Stellplätze direkt bei der Anrainerzufahrt gehören ebenfalls zum Haus.

Die Lage verbindet die Vorzüge einer überschaubaren Wienerwaldgemeinde mit einer guten Infrastruktur: **Marktplatz und Kindergarten ca. 600 m, SPAR und Apotheke ca. 650 m, Volksschule ca. 800 m**. Der Bahnhof Maria Anzbach ist in etwa 15 Gehminuten erreichbar und bietet Verbindungen Richtung **Wien und St. Pölten**.

Eckdaten: über 115 m² Wohnfläche · 3 Ebenen · 4 Zimmer · ca. 30 m² Eigengarten · Balkon, Dachterrasse und Gartenterrasse nach Süden · 2 PKW-Stellplätze · Baujahr 2021/2022 · Luft-Wasser-Wärmepumpe/Fußbodenheizung · kontrollierte Wohnraumlüftung · Niedrigenergiestandard · HWB A / fGEE A+

Ein modernes Zuhause mit viel Freiraum, hochwertigem Neubaukomfort und ausgezeichneter Alltagstauglichkeit – mitten im Wienerwald und dennoch gut an Wien angebunden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.