Gepflegte Wohnung mit großen Kellerräumlichkeiten



Wohnraum

Objektnummer: 6547/4486

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2261 Angern an der March
Baujahr:	1927
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,53 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,42 m²
Heizwärmebedarf:	D 119,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,12
Kaufpreis:	110.000,00 €
Betriebskosten:	92,35 €
Heizkosten:	2,63 €
USt.:	11,89 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ildikó Lörintzy

TRUE Immobilien GmbH & Co KG





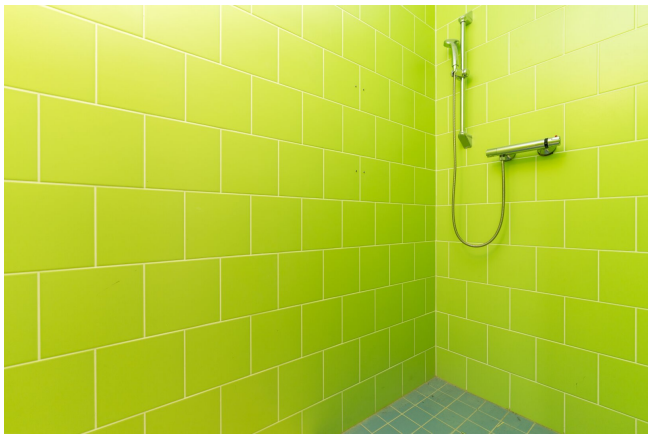

Skje









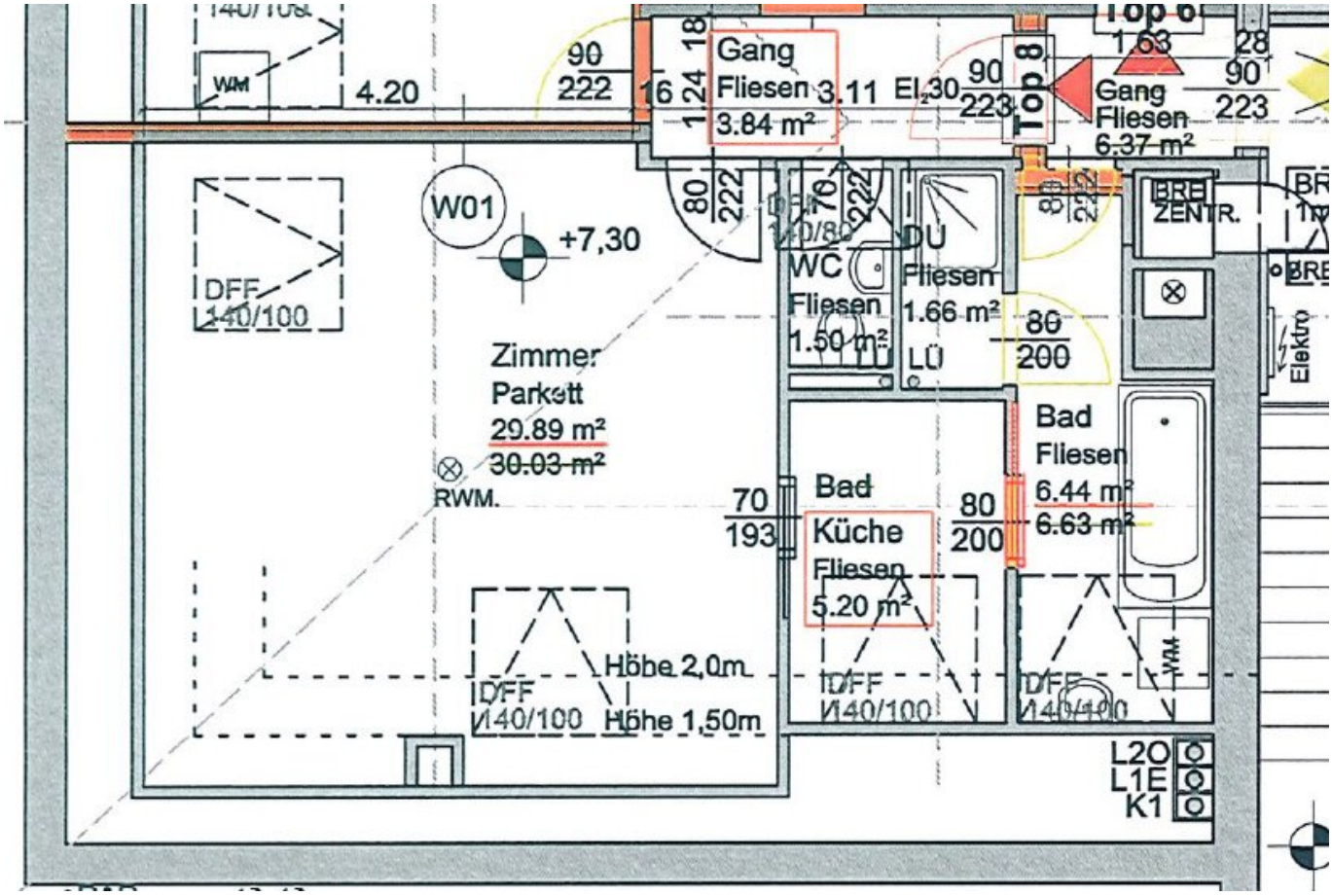




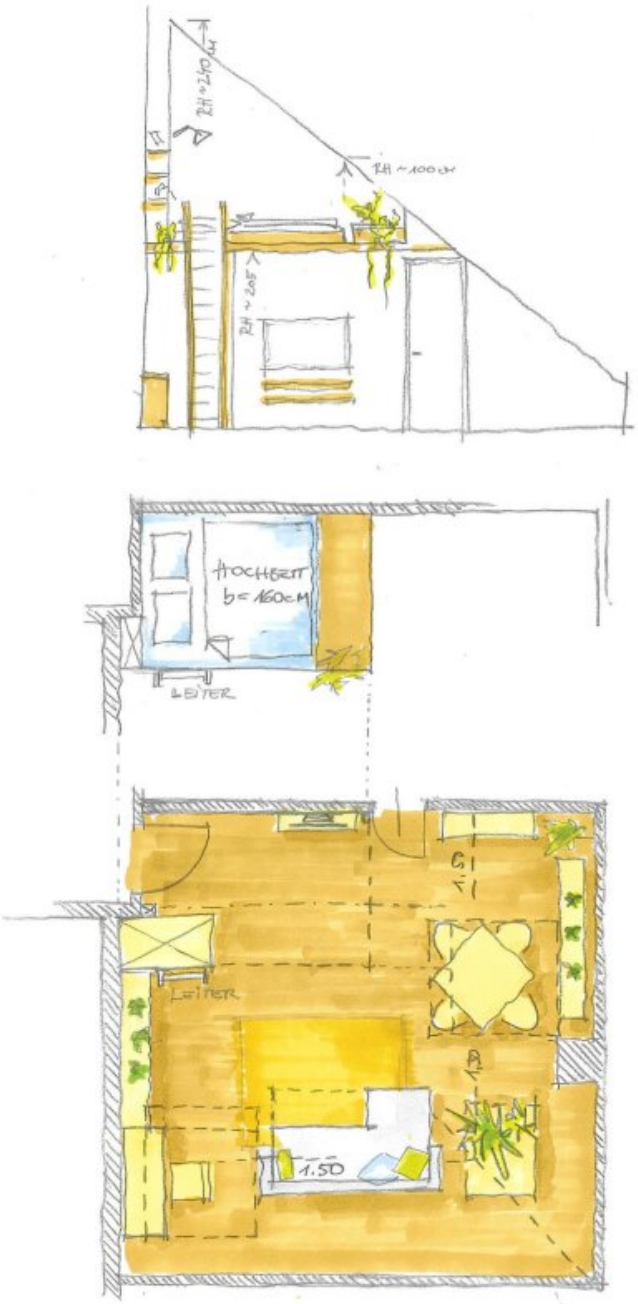




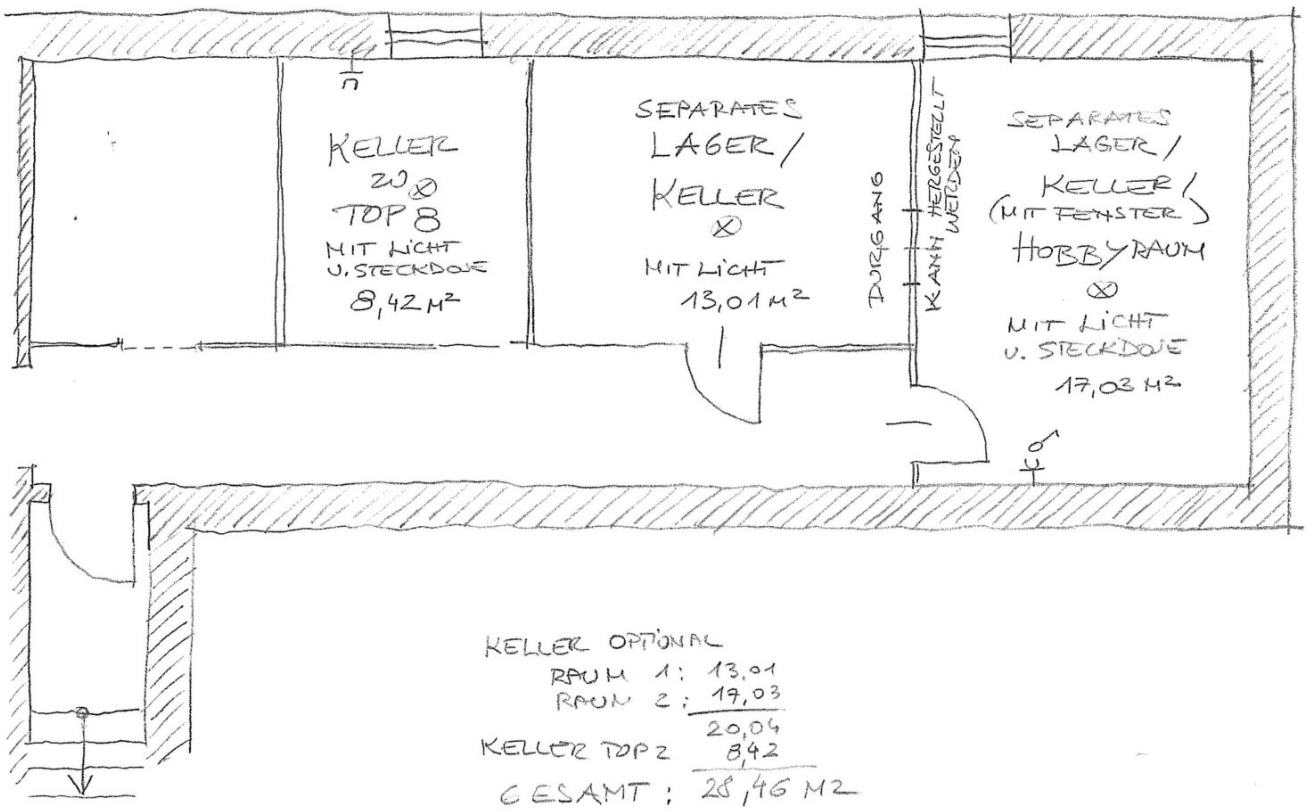



WM
4.20
90
222
16
124
18
Gang
Fliesen
3.84 m²
3.11
El 30
90
223
Top 8
Top 6
1.63
28
90
223
Gang
Fliesen
6.37 m²
W01
+7,30
DFF
140/100
Zimmer
Parkett
29.89 m²
30.03 m²
RWM.
80
222
76
222
WC
Fliesen
1.50 m²
DU
Fliesen
1.66 m²
LÜ
80
200
BRE
ZENTR.
Elektro
Bad
Fliesen
6.44 m²
6.63 m²
70
193
Bad
Küche
Fliesen
5.20 m²
80
200
Höhe 2,0m
DFF
140/100
Höhe 1,50m
DFF
140/100
DFF
140/100
WM
L2O
L1E
K1


WM
BAD
DU
KÜ
GS
WC
VORR
b=140CM
160CM



VARIANTE MIT HOCHBETT



KELLER OPTIONAL

RAUM 1:	13,01
RAUM 2:	17,03
	20,04
KELLER TOP 2	8,42
GESAMT:	28,46 M2

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **gepflegte Eigentumswohnung**
- **Wohnnutzfläche von rund 48,53 m²**

  bestehend aus Vorraum, WC, Wohn/Ess/Schlafzimmer, Küche, Bad mit Dusche und Wanne sowie Waschmaschinenanschluss
- zugeordnetes **Kellerabteil** mit rund **8 m²**
- **Beheizung** via Strom **- optional kann man sich an die Gaszentralheizung anschließen**
- **Generalsaniert 2018**
- Gegensprechanlage
- **Kellerabteil mit rund 30 m² in Eigentum**
- **Lift vorhanden**

Die ausführliche Beschreibung:

Im Vorraum angekommen, steht Ihnen linkerhand ein WC sowie weiters das Wohn / Ess / Schlafzimmer zur Verfügung, von welchen Sie weiters links in die Küche sowie das Bad gelangen.

Abgerundet wird diese tolle Wohnung mit einem zugeordneten Kellerabteil mit rund 8

m² und ein weiteres Kellerabteilt mir rund 30 m² in Eigentum.

Garten und Außenbereich:

Ein absolutes Highlight des Hauses ist der aufwendig gestaltete **Gemeinschaftsraum von welchen man auf die Gemeinschaftsterrasse sowie weiters in den Gemeinschaftsgarten** gelangt.

Beheizung:

Die **Beheizung** erfolgt mittels Strom via Klimaanlage. Die **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels Warmwasserboiler per Strom.

Optional kann man sich an die Gaszentralheizung im Haus anschließen lassen.

Ausstattung/Highlights der Villa:

- repräsentatives Wohnen
- Galerie Flair im Flurbereich
- Villa Flair im Grünen
- barrierefreier Lift
- Gemeinschaftsraum mit Gemeinschaftsterrasse und -Garten
- Kinderwagen Abstellraum
- ein Naturschutzgebiet vor der Tür

Selten gibt es die Möglichkeit die Atmosphäre einer Stadtwohnung mitten im Grünen zu

genießen. Hier aber wohnen Sie in hohen, großzügigen Räumen nahe der geschützten Au!

Die alte Bausubstanz wurde erhalten und unter Verwendung von Naturbaustoffen auf modernsten Stand gebracht, der unvergleichliche Charme einer alten Villa aus der späten Jungendstilepoche bewahrt!

Die hellen Räume im historischen Gebäude wirken hell und offen. Die Dachgeschosswohnung bezaubert mit einem Galerie-Charm durch hohe Räume und Deckenfenster im Flurbereich. Genießen Sie schöne Sommerabende im Gemeinschaftsgarten oder auf der -Terrasse. Haben Sie Lust auf Gesellschaft, treffen Sie Ihre Nachbarn oder Freunde im Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß.

Verkehrsanbindungen:

Busanbindung

- Angern/March Marktplatz – rund 4 Gehminuten. Hier halten die Regionalbusse 526 Richtung Gänserndorf und 527 Richtung Ollersdorf und Stillfried.

- Bahnhof Angern, Bahnstraße 28 – rund 6 bis 8 Gehminuten. Der Bahnhof liegt an der Nordbahn. Direkt am Bahnhof gibt es auch eine Bushaltestelle

Bahnanbindung:

- Gänserndorf Bahnhof – direkt mit dem REX1 ab Angern. In Gänserndorf bestehen Anschlüsse an die S1 Richtung Wien oder Marchegg sowie an Regionalbusse.

- Wien Leopoldau – Umstieg in die U1 Richtung Kagran, Stephansplatz und Hauptbahnhof. Falls der gewählte REX1 dort nicht hält, ist in Gänserndorf der Wechsel in die S1 möglich.

- Wien Floridsdorf – Umstieg in die U6, etwa Richtung Handelskai, Westbahnhof oder Meidling.

- Wien Praterstern – Umstieg in die U1 oder U2. Zum Wiener Hauptbahnhof fährt die U1 direkt.

In rund 40 min Fahrzeit erreichen Sie Wien-Mitte oder in ca. 26 min die U-Bahn-Station Leopoldau. Die Wiener Stadtgrenze erreichen Sie mit dem Auto in ca. 30 min.

Lage und Infrastruktur

Die Gemeinde Angern liegt direkt an der March. Angern bietet die perfekte Mischung für ein Leben am Land mit den Vorteilen einer kleinen Stadt. Genießen Sie das Naturschutzgebiet Untere Marchauen mit dem Rad oder zu Fuß. Verweilen Sie bei einem der vielen Heurigen bei einem Achterl Bernstein-Wein aus der Region. Ein großzügig angelegtes Biotop, in nur 10 Min. zu Fuß erreichbar, lädt zum Baden sowie auf ein sommerliches Picknick im Gras ein.

Die Infrastruktur bietet alles in der Umgebung: Gemeindeamt, Volksschule, Kindergarten, Bahnhof, Bank, Turnhalle, Nahversorger, Bäcker, Gastronomie, ..

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, d.h. wir

bedienen sowohl die Abgeber- als auch Käuferseite.

Wir weisen darauf hin, dass zur Seite des Abgebers ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <250m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <500m
Flughafen <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap