

**Einfamilienhaus - 8 Gehminuten zum Bahnhof - 30 Minuten  
mit dem Zug nach Leopoldau U1**



DSC\_0001

**Objektnummer: O2100164088**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2261 Angern an der March
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	177,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	50,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner



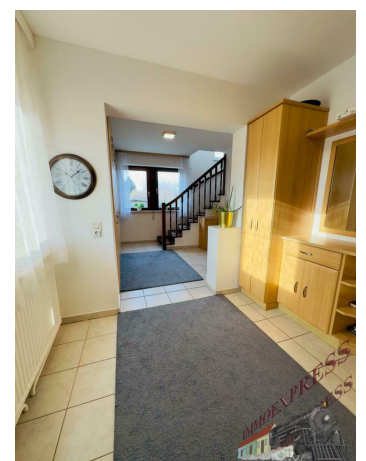
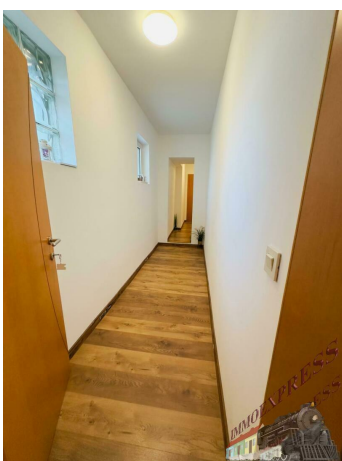
**Michael Kutschera**

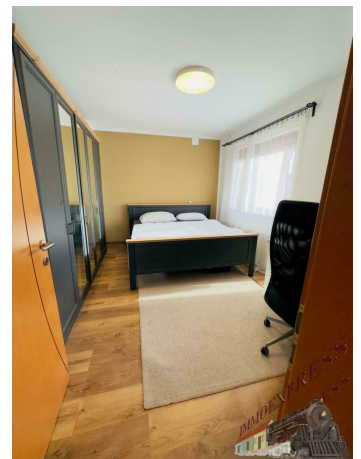
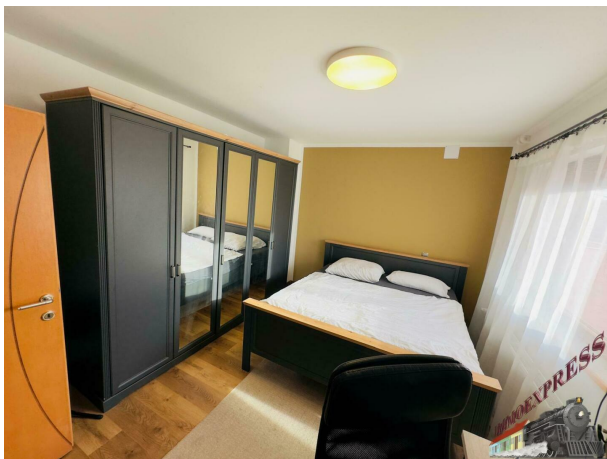
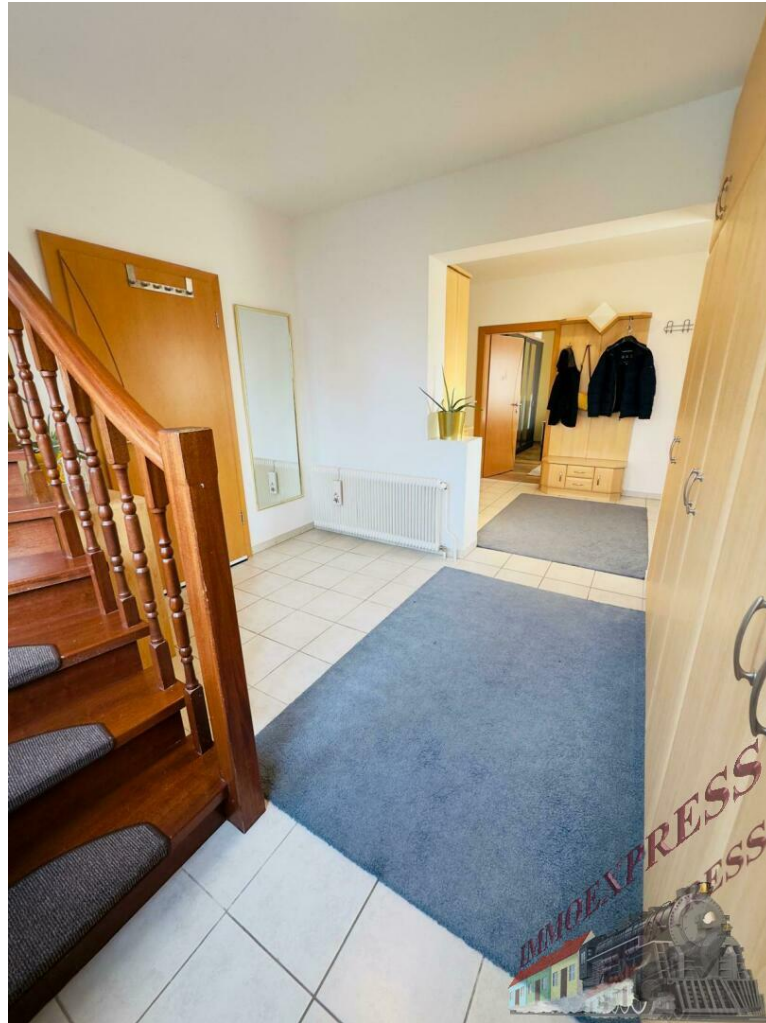
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4  
1100 Wien

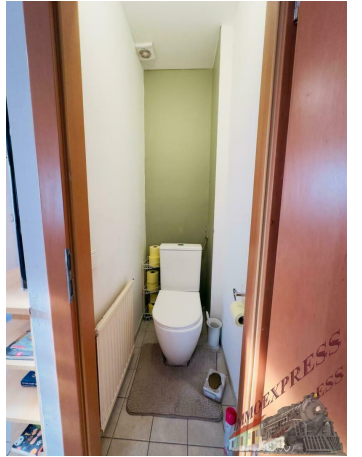
H +43 676 71 15 718  
F +43 (1) 688 02 74

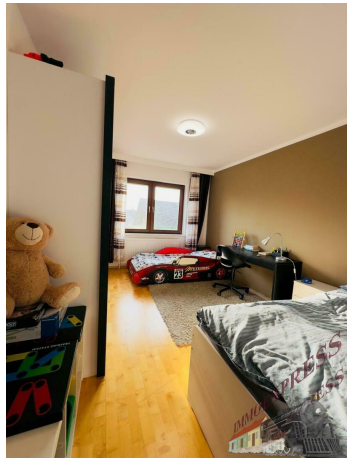
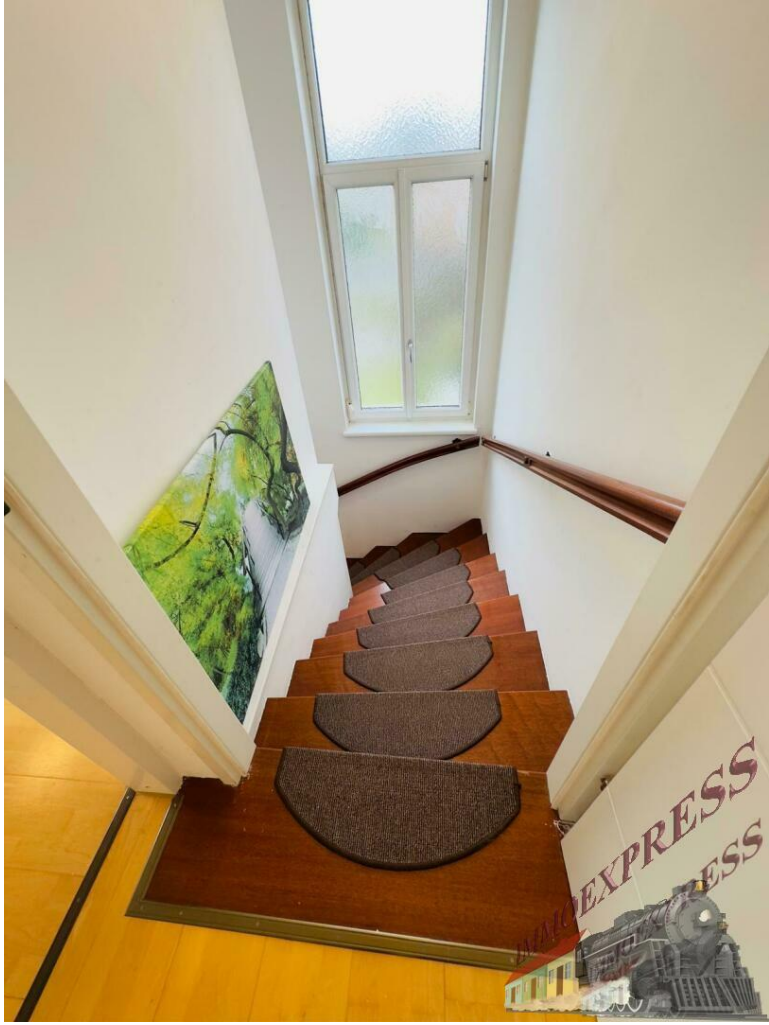
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

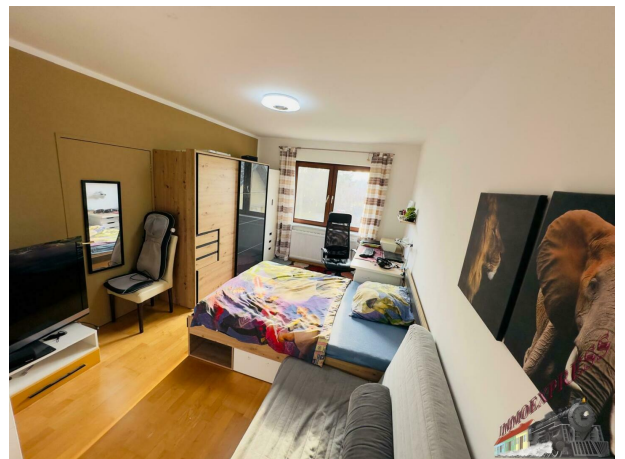
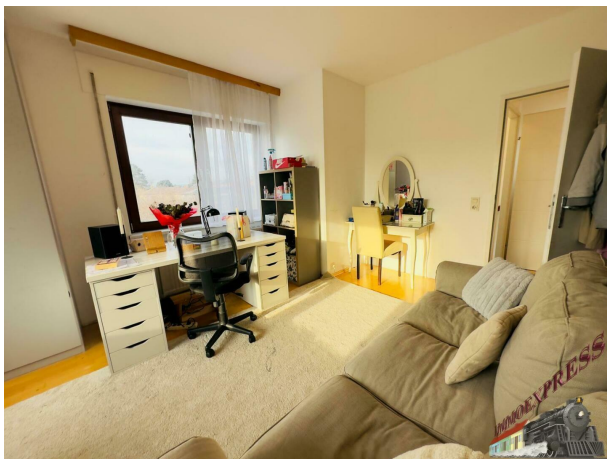
termin zur



















## Objektbeschreibung

In Angern an der March, nur 8 Gehminuten vom Bahnhof entfernt, gelangt dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> zum Verkauf.

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Vorzimmer, Küche (diese muss noch installiert werden), Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Toilette, sowie 1 Badezimmer mit Toilette.

Der Keller hat eine Nutzfläche von ca. 50 m<sup>2</sup>. Hier ist auch ein Fitnesszimmer untergebracht.

Das Grundstück hat ein Ausmaß von 828 m<sup>2</sup>. Ein Brunnen hilft bei der Bewässerung.

Im hinteren Teil des Gartens steht ein Sommerhaus mit ca. 27 m<sup>2</sup>, welches sowohl beheizt als auch für Jugendliche eine absoluter Traum ist.

Eine Pellets-Heizung sorgt für wohlige Wärme.

Diese Liegenschaft kann durch wenig Aufwand mit Haus 1 verbunden werden, sollten Sie mehr Wohnfläche für Ihre Familie benötigen.

Das Haus wurde Ende 2024 komplett renoviert. Wärmedämmfassade, Großteil der Fenster wurden erneuert.

Alle 30 Minuten fahren die Züge Richtung Wien und auch wieder retour. Somit ist ein angenehmes Pendeln garantiert.

Versäumen Sie nicht die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin um sich von dieser Liegenschaft zu überzeugen.

Kaufpreis: 379.000,-

Finanzierungshilfe wird geboten.

Nebenkosten:

Grunderwerbsteuer (Kauf) 3,5%

Provision: 3% vom Gesamtkaufpreis zzgl. USt.

Vertragserrichtungskosten durch Notar (welche in der Regel zwischen 1,5% und 2% des Kaufpreises liegen)

Für weitere Informationen oder Besichtigungen, wenden Sie sich bitte an Herrn Michael Kutschera unter 0676 711 57 18, oder per Mail an [m.kutschera@immo.express](mailto:m.kutschera@immo.express)

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, der Anschrift, der E-Mail Adresse und der Telefonnummer bearbeiten können.

(Alle Informationen basieren auf Angaben des Eigentümers und der erhaltenen Unterlagen).

Druckfehler vorbehalten.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.