

**Altbau Flair in Angern an der March - Ihr  
Sanierungsprojekt wartet!**



**Objektnummer: 7882**  
**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2261 Angern an der March
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	204,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 265,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,58
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kevin Krammer**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf





















# Objektbeschreibung

## Kurzinformation für eilige Leser:

- Einfamilienhaus mit ca.164m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großer Gemütlicher Garten
- Grundstücksfläche 701m<sup>2</sup>
- Teilunterkellert ca. 45m<sup>2</sup>
- Dachbodenausbau möglich
- Kunststoffenster mit 2fach Verglasung
- Teilweise noch im Rohbau
- Sanierungsbedürftiges Haus mit Potenzial
- Verfügbar: ab sofort
- geringe Betriebskosten
- Nutzwasserbrunnen
- fairer Preis
- 5 Minuten zu Fuß zum Bahnhof Angern

- **Für Pendler die Züge fahren alle 30 Minuten**
- **Nur 27 Minuten bis nach Wien**

### **Beheizung und Warmwasser:**

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt via Gas Zentralheizung

### **Infrastruktur:**

#### **Bildungseinrichtungen in Angern an der March:**

- **Kindergärten:** Die Gemeinde verfügt über vier Kindergärten, die eine wohnortnahe Betreuung für Kinder im Vorschulalter sicherstellen.
- **Volksschule Angern:** Die Volksschule bietet eine umfassende Grundschulausbildung für die jüngsten Einwohner.
- **Bücherei:** Eine öffentliche Bücherei steht für alle Altersgruppen zur Verfügung und fördert die Lesekultur in der Gemeinde.

#### **Gesundheitsversorgung in Angern an der March:**

- **Gruppenpraxis Angern:** Allgemeinmedizinische Versorgung durch Dr. Franzin und Dr. Samadani-Langroudi.
- **Zahnarztpraxis Dr. Corneliu Höhl:** Facharzt für Zahn-, Mund- und Kieferheilkunde.
- **Physiotherapie Praxgemeinschaft Angern:** Physiotherapeutische Behandlungen für

diverse Beschwerden.

- **Psychologische Praxis Mag. Anton Bock:** Klinischer Psychologe und Gesundheitspsychologe.

### **Einkaufsmöglichkeiten in Angern an der March:**

- **Lokale Geschäfte:** Die Gemeinde bietet eine Vielzahl von Geschäften des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fleischereien.
- **Heurige und Gasthäuser:** Zahlreiche Heurige und Gasthäuser laden zum Verweilen und Genießen regionaler Spezialitäten ein.
- **Wochenmärkte:** Regelmäßige Märkte bieten frische, lokale Produkte und fördern den direkten Austausch zwischen Erzeugern und Verbrauchern.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

#### **Bahnverbindungen:**

- **Regional-Express (REX1):** Diese Linie verkehrt zwischen Wien und B?eclav mit Halt in Angern an der March.
- **Die Schnellbahn kommt alle 30 Minuten**

#### **Busverbindungen:**

- **Linie 526:** Verkehrt zwischen Gänserndorf und Angern an der March.
- **Linie 527:** Verbindet Angern an der March mit Ollersdorf und Stillfried.

#### **Auto:**

ca. 35 Minuten von der Wiengrenze entfernt

ca. 10 Minuten von Gänserndorf entfernt

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.