

**Modernisiertes Einfamilienhaus mit Garten in Angern an  
der March – Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 7939/2300161573**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2261 Angern an der March
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,55
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	63,66 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Tarek Mawed

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410087

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Angern an der March, einem idyllischen Ort in Niederösterreich, der sowohl Ruhe als auch Lebensqualität bietet. Dieses wunderschöne Einfamilienhaus ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Erinnerungen geschaffen werden. Mit einem attraktiven Kaufpreis von nur 270.000,00 € eröffnet sich Ihnen hier die Möglichkeit, in eine moderne und einladende Immobilie zu investieren.

Mit einer großzügigen Fläche von 430 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Ihre Familie. Die vier Zimmer sind lichtdurchflutet und durch die moderne Gestaltung schaffen sie eine behagliche Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Die offene Wohnküche mit Einbauküche ist der perfekte Ort für gesellige Abende und kulinarische Abenteuer. Hier können Sie gemeinsam mit Freunden und Familie das Leben genießen.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet mit einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung ein behagliches Zuhause für Paare, Familien oder alle, die Wert auf modernes Wohnen im Grünen legen.

Das Haus verfügt über insgesamt **4 großzügige Zimmer**, die vielseitig nutzbar sind – ob als Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer oder Hobbyraum. Die Wohnbereiche sind hell, freundlich und mit hochwertigen Materialien ausgestattet.

Der Garten ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Hier können Sie Ihre Freizeit im Freien verbringen, ob beim Pflanzen Ihrer eigenen Kräuter und Blumen oder beim Entspannen in der Sonne. Die Gartennutzung lädt dazu ein, die Natur zu genießen und schöne Stunden im Freien zu verbringen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenso hervorragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich sowohl Bushaltestellen als auch der Bahnhof, sodass Sie problemlos in die umliegenden Städte gelangen.

Für Familien ist die Lage dieses Hauses besonders attraktiv. Ein Kindergarten und eine Schule sind in der Nähe, was Ihnen das tägliche Pendeln erleichtert. Auch ein Supermarkt befindet sich in der Umgebung, sodass Sie alles für den täglichen Bedarf bequem erreichen können.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, ein modernes, einladendes Zuhause in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung zu erwerben. Hier finden Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause, in dem Sie und Ihre Lieben glücklich werden können. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap