

**Wohnen im Grünen mit Pool, Terrasse & Platz für Ihre
Wohnideen!**



Objektnummer: 7419/211

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3034 Maria Anzbach
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	94,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	54,82 m²
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

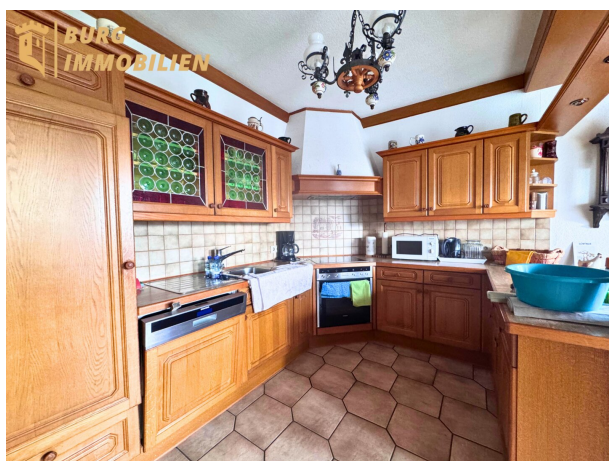
Ihr Ansprechpartner

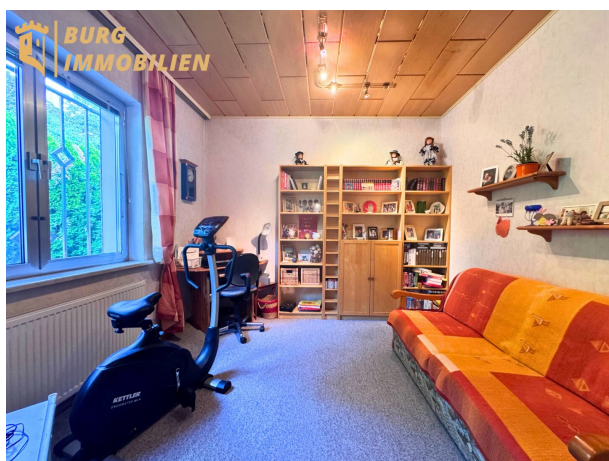


Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien

T +43 660 9227716







Objektbeschreibung

Diese gepflegte Liegenschaft bietet komfortables Wohnen auf einer Ebene, einen großzügigen Garten mit beheiztem Pool sowie ein voll unterkellertes Untergeschoß mit vielseitiger Nutzung. Das Haus ist sofort beziehbar – einzelne Bereiche wie beispielsweise Küche und Bad bieten Potenzial für Modernisierung.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Raumaufteilung:

- Alle Wohnräume auf einer Ebene
- Großzügiger Vorraum mit Platz für Garderobe
- Langer Flur verbindet WC, Bad mit Wanne, zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kellerabgang
- Großes Wohnzimmer mit breiter Fensterfront, Ausgang zur Terrasse und Gartenblick
- Küche mit gemütlicher Sitzecke (Zubau 1979), ebenfalls mit Terrassenzugang
- Zwei Schlafzimmer – beide ruhig zum Garten ausgerichtet

Ausstattung & Technik:

- **Zentrale Gasheizung (neu, ca. 2 Jahre alt)**
- **Radiatoren in allen Räumen, Fußbodenheizung in der Küche**
- **Sauna im Keller**
- **Sicherheitsfenster (aus Alu, 1980), teilweise mit Gitterschutz**
- **Beheizter & überdachter Pool** im Garten
- **Gartenhütte** & gepflegte Grünfläche mit viel Platz

Keller & Garagen:

- Vollunterkellert: Heizraum, Werkstatt, Sauna, Lagerräume

- Zwei Garagen:
 - Zubau 2002 mit elektrischem Tor, Platz für zwei Fahrzeuge, direkt ans Haus angebunden
 - Zweite Garage mit Staufläche & Pooltechnik
- **Zugang zum Garten** auch über Keller und Garage möglich
- **Aufstellung der monatlichen Kosten:**

Gas EUR 197,-- / Monat

Strom EUR 30,-- / Monat

Grundsteuer : EUR 39,53,-- / Quartal
- **Vorschreibung von Gemeinde pro Quartal:**
 - > Wasserbezugsgebühr : EUR 3,20,-- zzgl 10%
 - > Kanalbenützungsg Gebühr : EUR 83,66 zzgl 10%
 - > Wasserbereitstellungsgebühr : EUR 39,00,-- zzgl 10%
 - > Hundsabgabe (1x im Jahr / 01.01.2025 – 31.12.2025) : EUR 40,00,--

Diese Liegenschaft bietet **viel Platz, einen großen Garten mit beheiztem Pool** und eine funktionale Raumaufteilung auf einer Ebene – ideal für **Familien, Paare** oder **Ruhesuchende**, die naturnah wohnen möchten.

Ein Zuhause mit Entwicklungsspielraum – bereit für Menschen, die Wohnen individuell denken.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap