

## Tolle ca. 102 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung mit Terrasse und Gartenanteil!



|                               |                        |                             |                           |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <b>Immobiliennummer:</b>      | 29443                  | <b>Lage:</b>                | sehr ruhige Siedlungslage |
| <b>Ort / Region:</b>          | Maria Anzbach          | <b>Kaufpreis (in Euro):</b> | €349.000,-                |
| <b>Wohn- / Nutzfläche:</b>    | ca. 102 m <sup>2</sup> | <b>Energieausweis:</b>      | HWB 36                    |
| <b>Vermittlungsvergütung:</b> | 3 % zzgl. Ust          |                             |                           |

### Kurzbeschreibung

Sehr schöne und sanierte Erdgeschosswohnung im westlichen Wienerwald - Bezirk St. Pölten-Land. Fertigstellung und bezugsfertig im Herbst 2022.

### Detailbeschreibung

Die Wohnung wird zurzeit sehr hochwertig und modern saniert. Es wurde eine neue Pellets-Zentralheizung installiert, welche über Fußbodenheizung die Wohneinheit wärmt. Eine kleine Terrasse und ein Gartenanteil von ca. 85m<sup>2</sup> laden zum Ruhe genießen ein.

Sehr gute Verkehrsanbindung nach St. Pölten und nach Wien sowohl mit ÖBB als auch mit Auto über A1 oder A21. Mit Bus Richtung Neulengbach und Pressbaum.

Ca. 20 Minuten nach Hütteldorf (Park & Ride, U-4-Station Hütteldorf). Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs entweder im Ort oder in Eichgraben und Maria-Anzbach. Apotheke, nettes Café, Bank, Arzt, Tierarzt.

Der Biosphärenpark Wienerwald lädt zum Radfahren, Joggen und Wandern ein.

### Ausstattung

AWZ Immo-Invest GmbH & Co KG, A-4615 Holzhausen, Landstrasse 3, Telefon: +43 (0) 7243 - 58 6 34, Fax: +43 (0) 7243 - 57 4 52

Firmenbuch: FN 390088i, LG Wels, UID Nr.: ATU67697539, E-mail: [office@AWZ.at](mailto:office@AWZ.at), Homepage: [www.AWZ.at](http://www.AWZ.at)

AWZ verarbeitet personenbezogene Daten nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Weitergehende Informationen finden Sie unter [www.awz.at](http://www.awz.at) im Menüpunkt AGB & Datenschutz unter Datenschutz-Info-Zustimmung.

- Vorraum mit Haushaltsraum (Trockner-, Waschmaschinenanschluß)
- neues Badezimmer (Badewanne und Dusche und WC kombiniert)
- neue, hochwertige DAN-Küche mit Essplatz und Frühstücksbar
- Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Zimmer mit Ausgang in den Garten (kleine Terrasse!)
- Ankleideraum od. Homeoffice-Zimmer (ohne Fenster)
- Kleine Terrasse mit Zugang in den Garten

**Zum Schutz unserer Auftraggeber versenden wir keine Pläne oder Unterlagen über das zu veräußernde Objekt vor einer Besichtigung!**

**Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Frau Claudia Kurz unter 0664 - 17 84 157.**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**



