

# Exposé

## Wohnung in Maria Anzbach

**Helle 4-Zimmer-Wohnung im ersten Stock - Ab sofort verfügbar!**



Objekt-Nr. **OM-342887**

### Wohnung

Vermietung: **1.632 € + NK**

Ansprechpartner:  
Miller

3034 Maria Anzbach  
Niederösterreich  
Österreich

Baujahr	1900	Summe Nebenkosten	347 €
Etagen	1	Mietsicherheit	4.896 €
Zimmer	4,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	1. OG
Nebenkosten	132 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	215 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger, ländlicher Lage. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Gutshofhauses und besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume mit Holztramdecke und Holzboden.

Ausstattung:

- 3 Schlafzimmer für individuelle Nutzung
- Eine gut geschnittene Ikeaküche
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Platz für Ihre persönlichen Gestaltungsideen
- Helle, freundliche Atmosphäre dank optimaler Belichtung

Besondere Highlights:

- Reitmöglichkeit: In der Nähe befindet sich ein Pferdestall, der Reitstunden anbietet – perfekt für Pferdeliebhaber(Einstellmöglichkeiten)
- Spielplatz für Kinder: Ein Spielplatz steht den Mietern in einiger Entfernung(200m) zur Verfügung
- Naturnahe Lage: Genießen Sie Spaziergänge direkt von der Wohnung aus im nahegelegenen Wald – ein wahres Paradies für Wanderfreunde und Naturliebhaber!
- Kleiner Sitzplatz draußen
- 3 Kindergärten in der näheren Umgebung( Wald-,Montessori- Gemeinde-)
- Volksschule im Ort
- Fußballverein ( <https://www.sv-mariaanzbach.at/>)
- Sporthalle
- Tennisclub ( <http://www.tennis-anzbach.at/>)
- Freiwillige Feuerwehr ( <https://feuerwehr-mariaanzbach.at/> )
- Musikschule im Ort (<http://www.musikschule-mariaanzbach-eichgraben.at/> )
- Am Hof Einkaufsmöglichkeit bei nahegelegenen Bauern(Bio und Demeter)
- Nette Lokale, Cafés
- Schöne Ausflugsziele in der Umgebung
- Super Anbindung an öffentlichen VOR mit Verbindungen nach Wien bzw. St. Pölten alle 30 min
- VOR Sammeltaxis verfügbar

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





