

2293 Marchegg | Haus | Objektnummer: 56761

Gepflegtes Einfamilienhaus in Marchegg | Grundstück mit 1.222m²



Ihr Ansprechpartner

B.A. Andreas Schmid

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

Gepflegtes Einfamilienhaus in Marchegg | Grundstück mit 1.222m²



Lage

Marchegg

Großes Grundstück – große Möglichkeiten! Haus mit 40% Bebauung in Marchegg

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich großen Grundstück in Marchegg. Mit einer Grundstücksfläche von 1.222 m², einer Wohnfläche von ca. 104 m² sowie vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten bietet diese Liegenschaft ideale Voraussetzungen für Familien, Ruhesuchende, Individualisten oder Anleger.

Besonders hervorzuheben: Laut Auskunft der Gemeinde dürfen 40 % des gesamten Grundstücks bebaut werden (offene Bauweise, Bauklasse I und II). Dadurch eröffnet sich zusätzlich attraktives Potenzial für Erweiterungen oder zukünftige Projekte.

DAS OBJEKT IM ÜBERBLICK

Das im Jahr 1971 errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit sofortiger Verfügbarkeit.

Bezug: sofort möglich

Raumaufteilung:

- * Vorraum
- * Separates WC
- * Badezimmer
- * Zwei Schlafzimmer

- * Küche
- * Esszimmer
- * Großzügiges Wohnzimmer

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

Die Liegenschaft bietet zahlreiche Ausstattungsmerkmale:

- * Öl Heizung
- * Vollunterkellert
- * Garage vorhanden
- * Möbliert
- * Praktischer Abstellraum
- * Sofort beziehbar
- * Sonnige Terrasse mit ca. 28,28 m²
- * Großzügiger Garten mit ca. 970 m²

AUSSENBEREICH

Der außergewöhnlich große Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die sonnige Terrasse schafft eine angenehme Atmosphäre und eignet sich ideal als Rückzugsort – perfekt auch für ein ruhiges Homeoffice im Grünen.

Ob Gartenliebhaber, Familie oder Hobbygärtner – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Marchegg verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

Einkauf & Alltag:

- * Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden
- * Schule und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

Verkehrsanbindung:

- * Öffentliche Verkehrsanbindung vorhanden
- * Ca. 48 Minuten bis Wien Leopoldau P+R
- * Ca. 22 Minuten nach Gänserndorf

Dadurch eignet sich die Immobilie auch ideal für Pendler, die Ruhe im Grünen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis vorhanden:

- * Gültig bis: 15.04.2036

- * HWB: 401,0 kWh/m²a
- * fGEE: 4,65

NEBENKOSTEN

- * 3,5 % Grunderwerbsteuer
- * 1,1 % Grundbuchseintragung
- * 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
- * Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

ANFRAGEN

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG-Richtlinien arbeiten.

Wir informieren darüber, dass bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausgeübt wird (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ebenso weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

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.

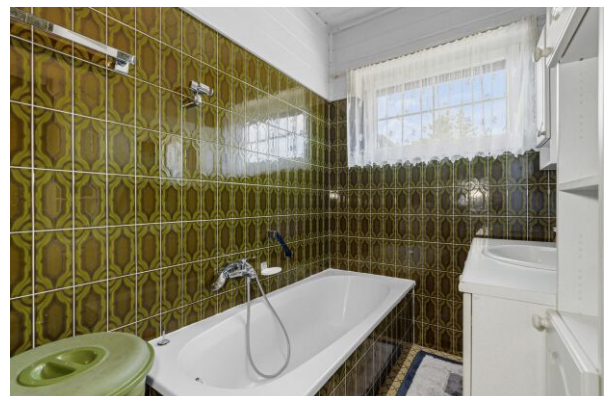
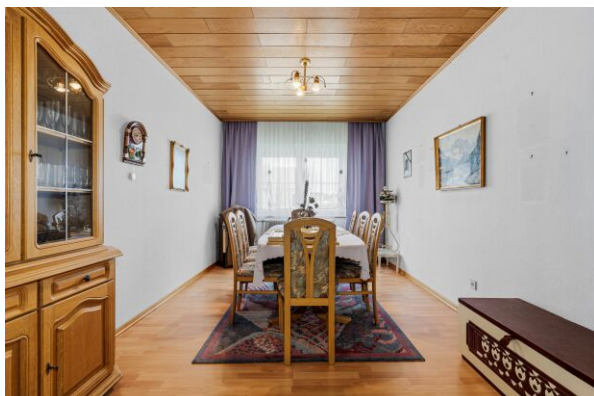
Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 1.222 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 104 m ²	Beziehbar:	sofort
		Möbiliar:	möbliert
Bäder:	2	Baujahr:	1971
WCs:	2	Ausrichtung:	Südwesten
Keller:	1		
Garagen:	1		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	15.04.2036
		HWB:	G 401 kWh/m ² a
		fGEE:	G 4,65

Preisinformationen

Kaufpreis:	419.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





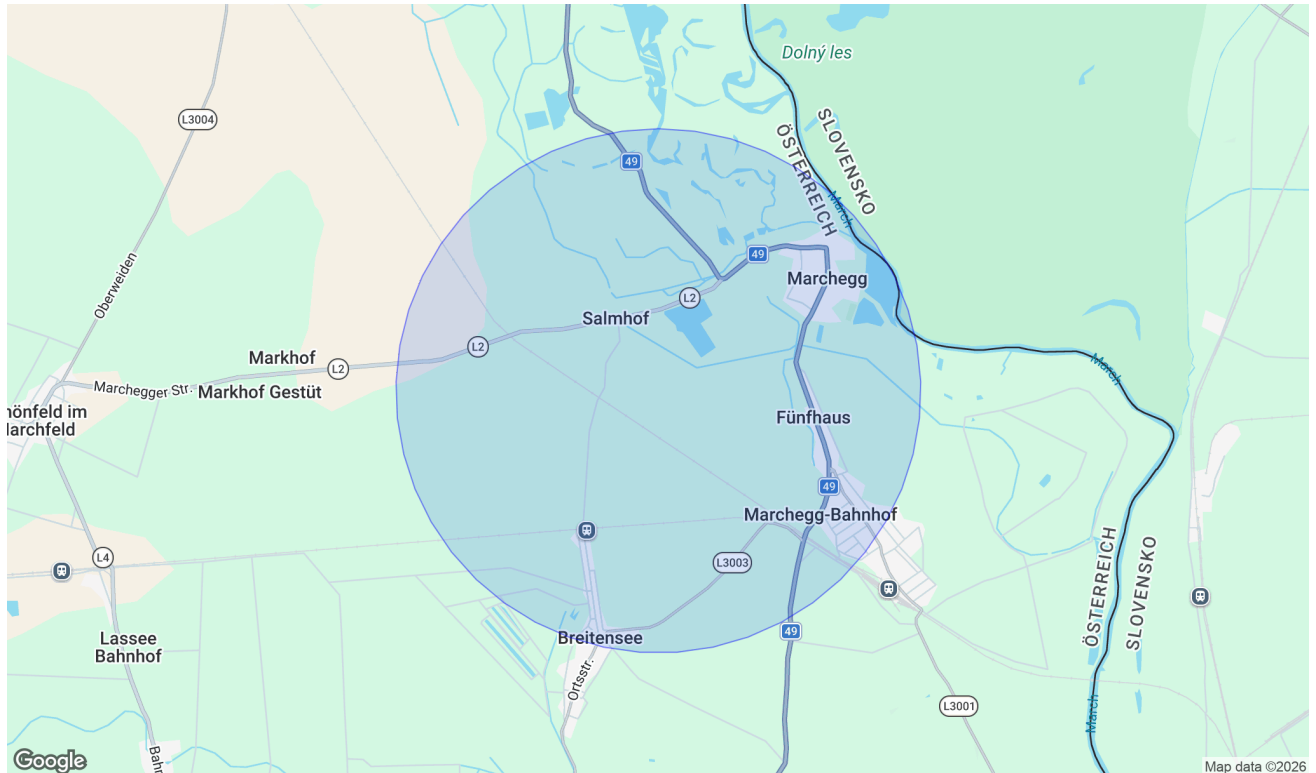






Lage

2293 Marchegg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	2.000 m
Klinik	8.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	8.000 m
Einkaufszentrum	9.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	2.000 m

Kinder & Schulen

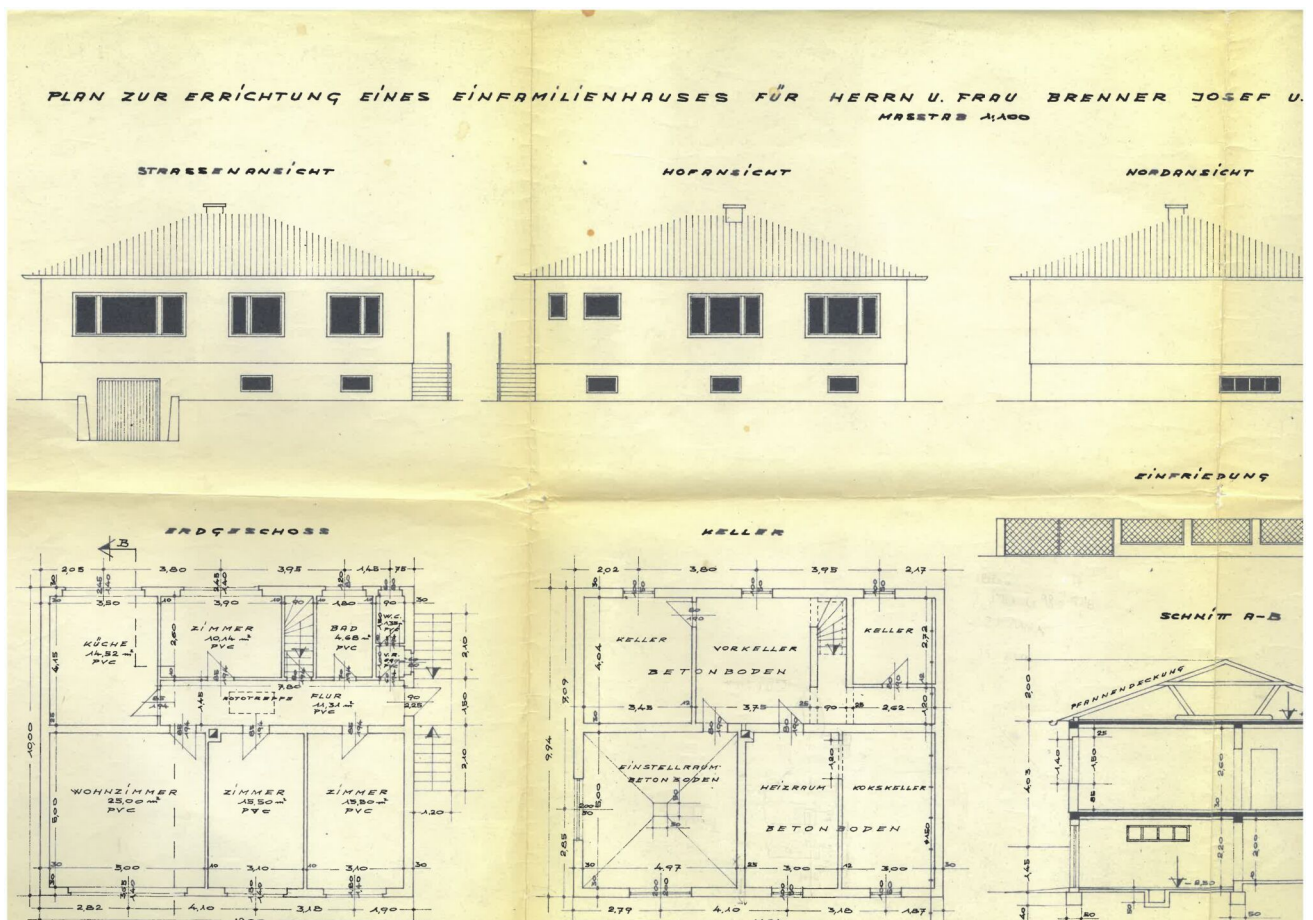
Kindergarten	1.500 m
Schule	500 m
Höhere Schule	8.500 m

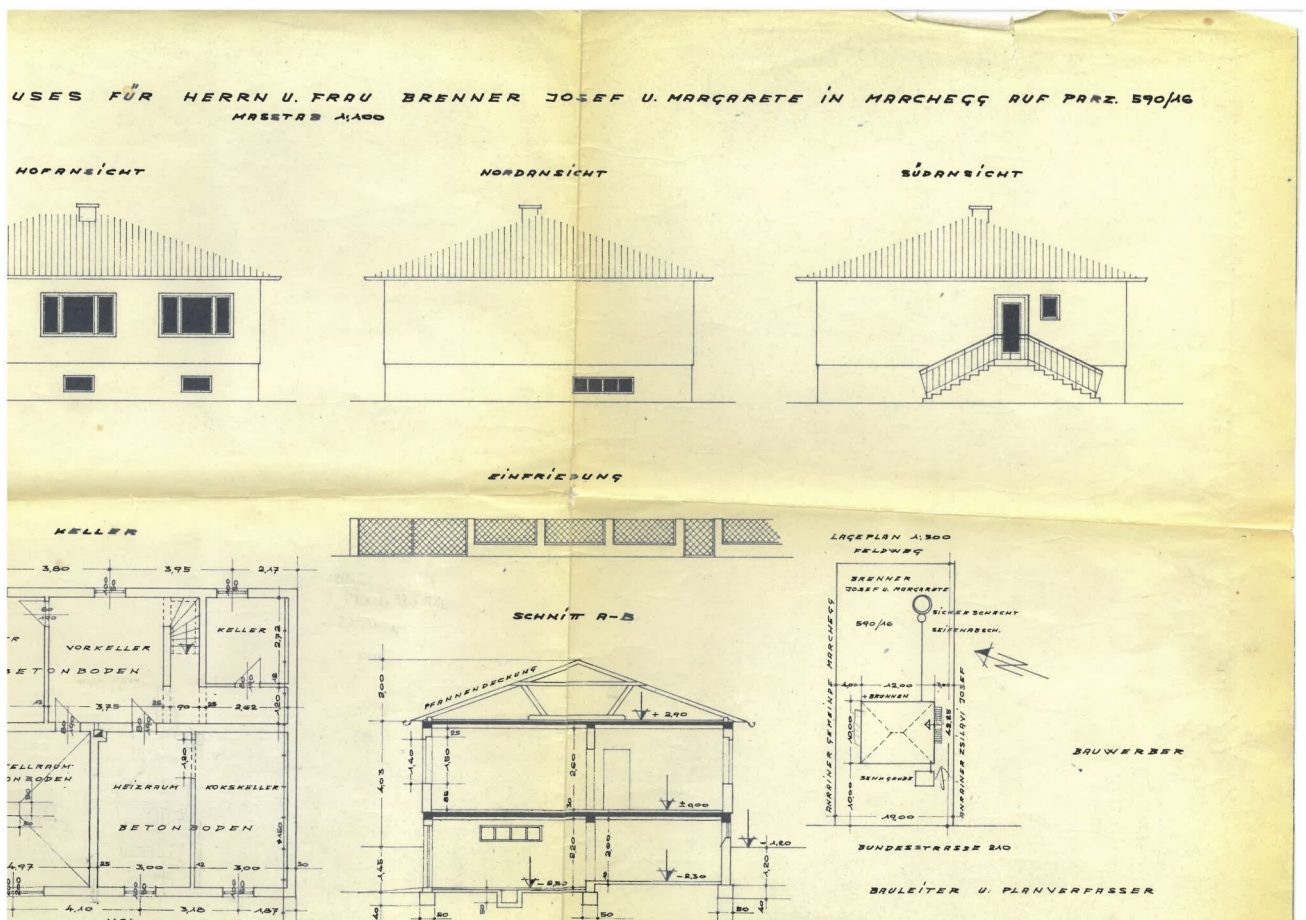
Sonstige

Post	1.500 m
Bank	2.000 m
Geldautomat	8.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne





FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at