2293 Marchegg | Haus | Objektnummer: 56761

Gepflegtes Einfamilienhaus in Marchegg | Grundstück mit 1.222m²





Ihr Ansprechpartner

Aurelian Tranc

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 31

+43 681 / 811 02 578

aurelian.tranc@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.

Kaufpreis: EUR 349.000,00 €

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

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.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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 m²
Wohnfläche:	ca. 104 m²
Gartenfläche:	ca. 970 m²
Bäder:	2
WCs:	2
Gärten:	1
Keller:	1
Terrassen:	1
Garagen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	sofort
Mobiliar:	möbliert
Heizung:	Zentralheizung
Baujahr:	1971
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	15.04.2036
HWB:	G 401 kWh/m²a
fGEE:	G 4,65

Ausstattung

Bauweise:	Ziegel
Dachform:	Walmdach
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller
Boden:	Fliesen, Parkett
Ausblick:	Grünblick
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse

Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Rollladen
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Küche:	Einbauküche
Stellplatzart:	Garage
Extras:	Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	349.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	12.564,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

























RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

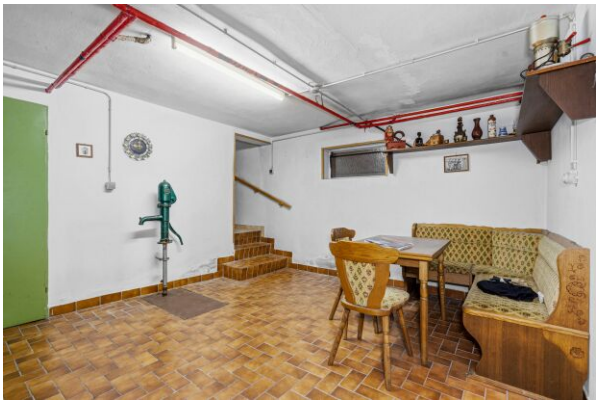
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX









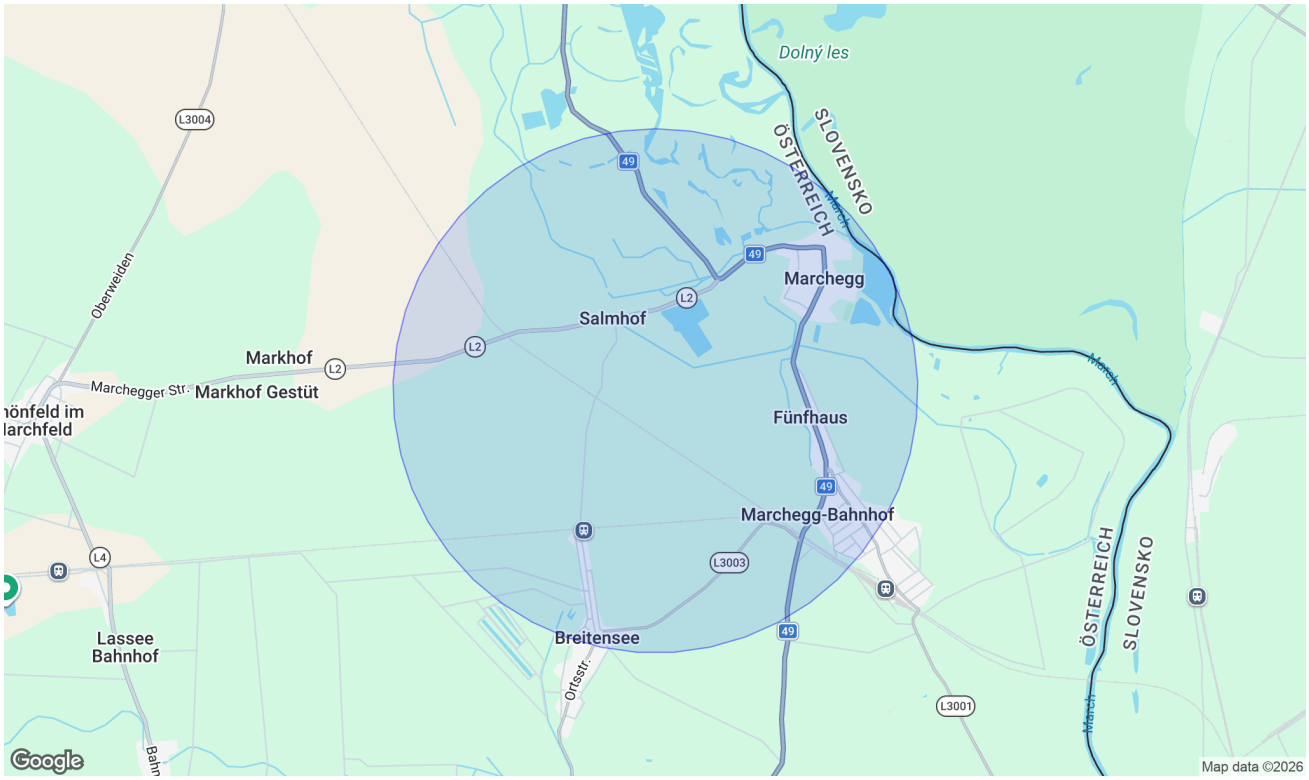




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

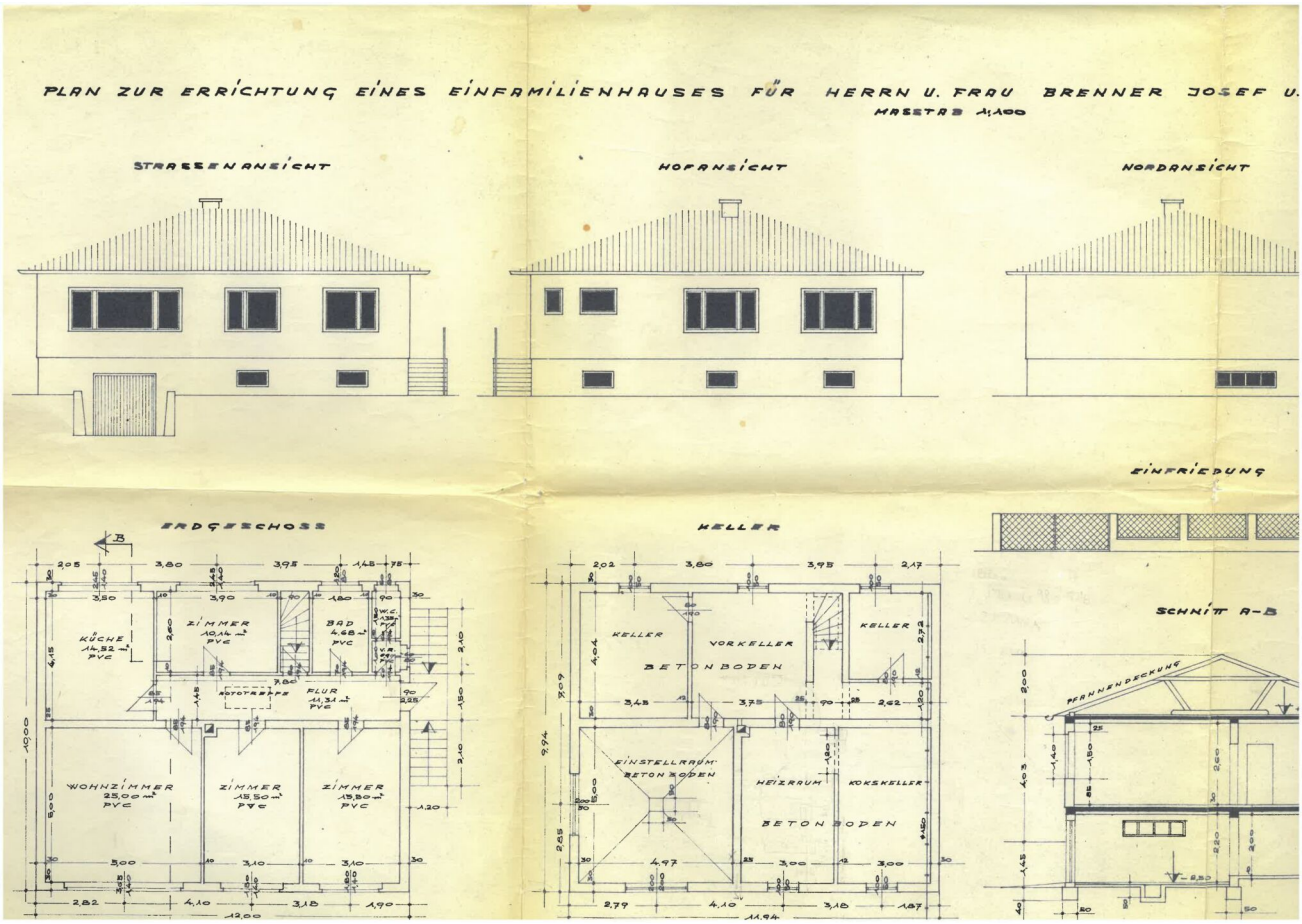
Kindergarten	1.500 m
Schule	500 m
Höhere Schule	8.500 m

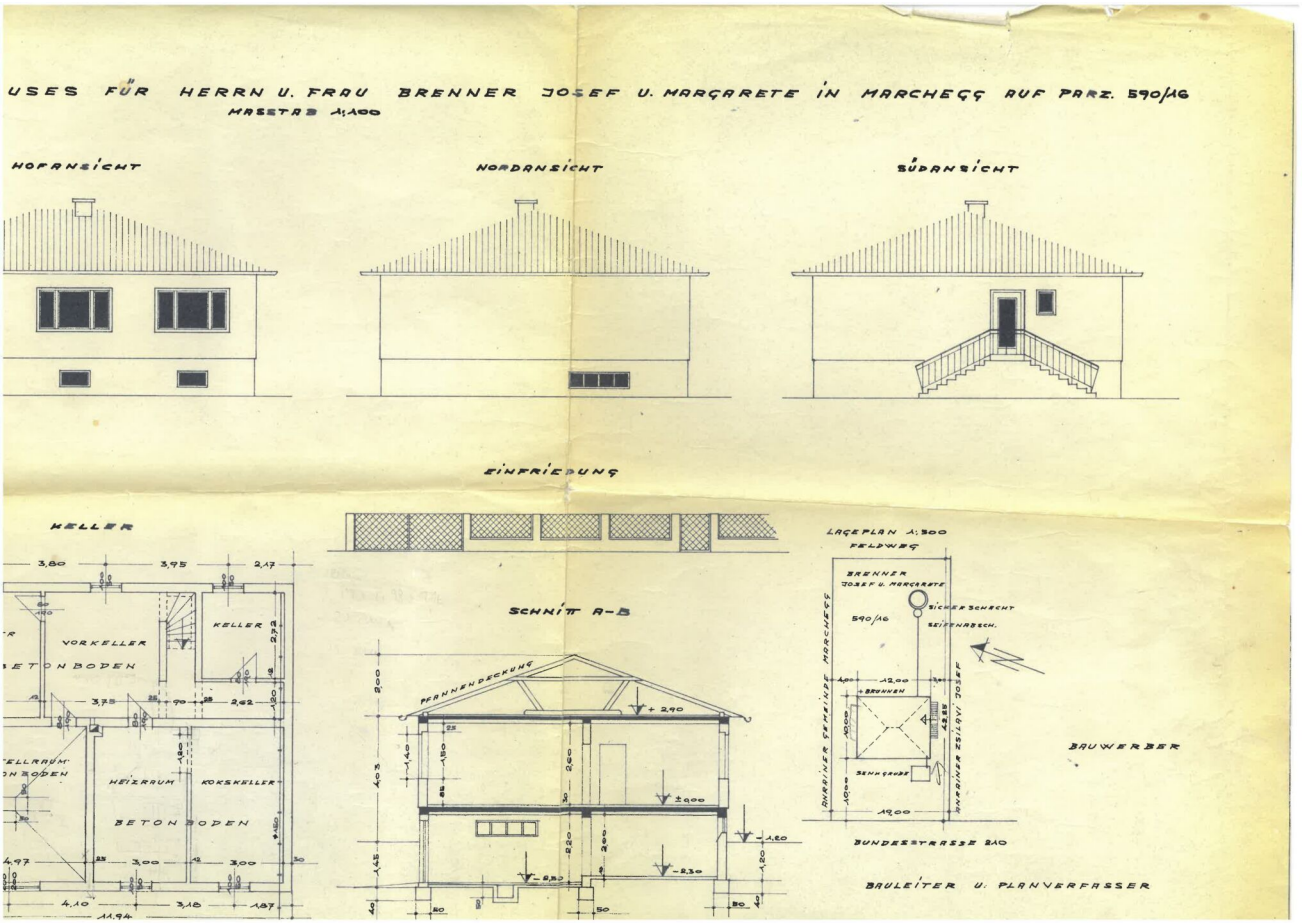
Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


PLAN ZUR ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUSES FÜR HERRN U. FRAU BRENNER JOSEF U.
MASSTAB 1:100
STRASSENANSICHT
HOFANSICHT
NORDANSICHT
EINFRIEDUNG
ERDGESCHOSS
KELLER
SCHNITT A-B
KÜCHE
ZIMMER
BAD
FLUR
WOHNZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
KELLER
VORKELLER
BETONBODEN
EINSTELLRAUM
HEIZRAUM
KOKSKELLER
PFANNENDECKUNG


USES FÜR HERRN U. FRAU BRENNER JOSEF U. MARGARETE IN MARCHEGG AUF PARZ. 590/16
MASSTAB 1:100
HOFANSICHT
NORDANSICHT
SÜDANSICHT
EINFRIEDUNG
KELLER
VORKELLER
BETON BODEN
KELLER
HEIZRAUM
KOKSKELLER
BETON BODEN
SCHNITT A-B
PFANNENDECKUNG
LAGEPLAN 1:500
FELDWEG
BRENNER
JOSEF U. MARGARETE
590/16
BRUNNEN
SENKGRUBE
BUNDESSTRASSE 210
BAUWERBER
BAULEITER U. PLANVERFASSER

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