

Traumhaftes Einfamilienhaus mit Garage und Sauna



Objektnummer: 6846/103

Eine Immobilie von Agolli Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Marchegg
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	123,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	4
Keller:	95,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	459.000,00 €
Provisionsangabe:	

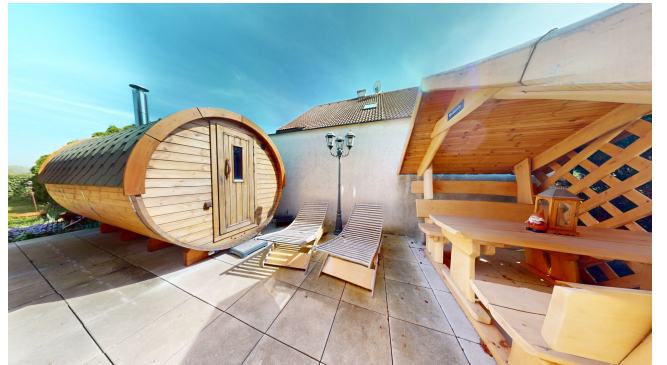
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jakup Agolli

Agolli Immobilien GmbH
Haydnplatz 1
2410 Hainburg an der Donau



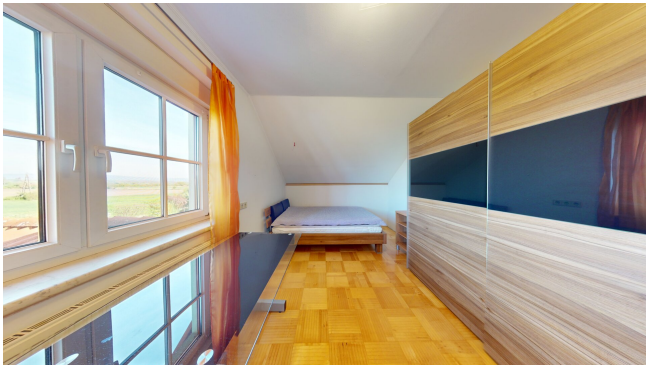








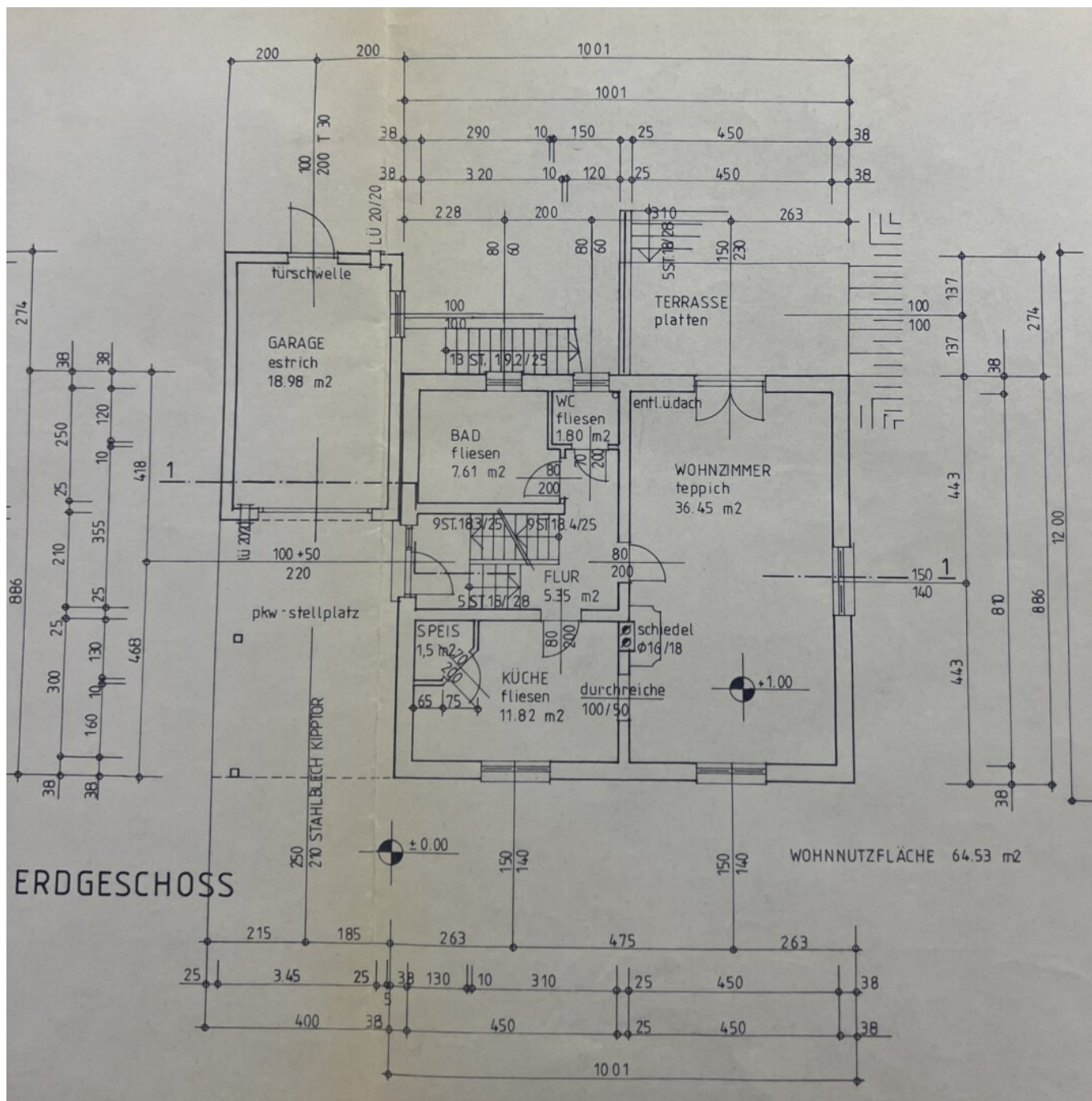


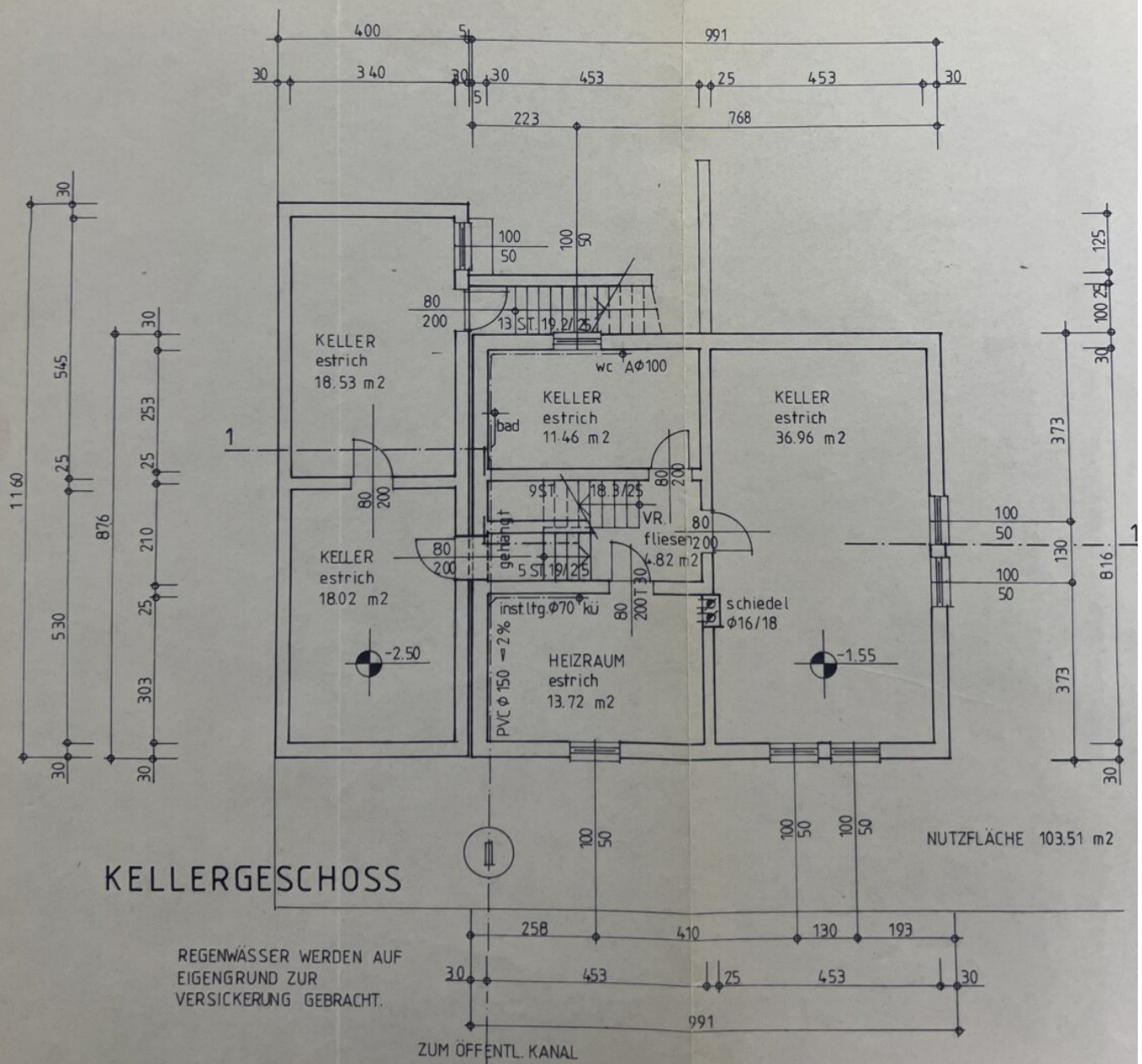


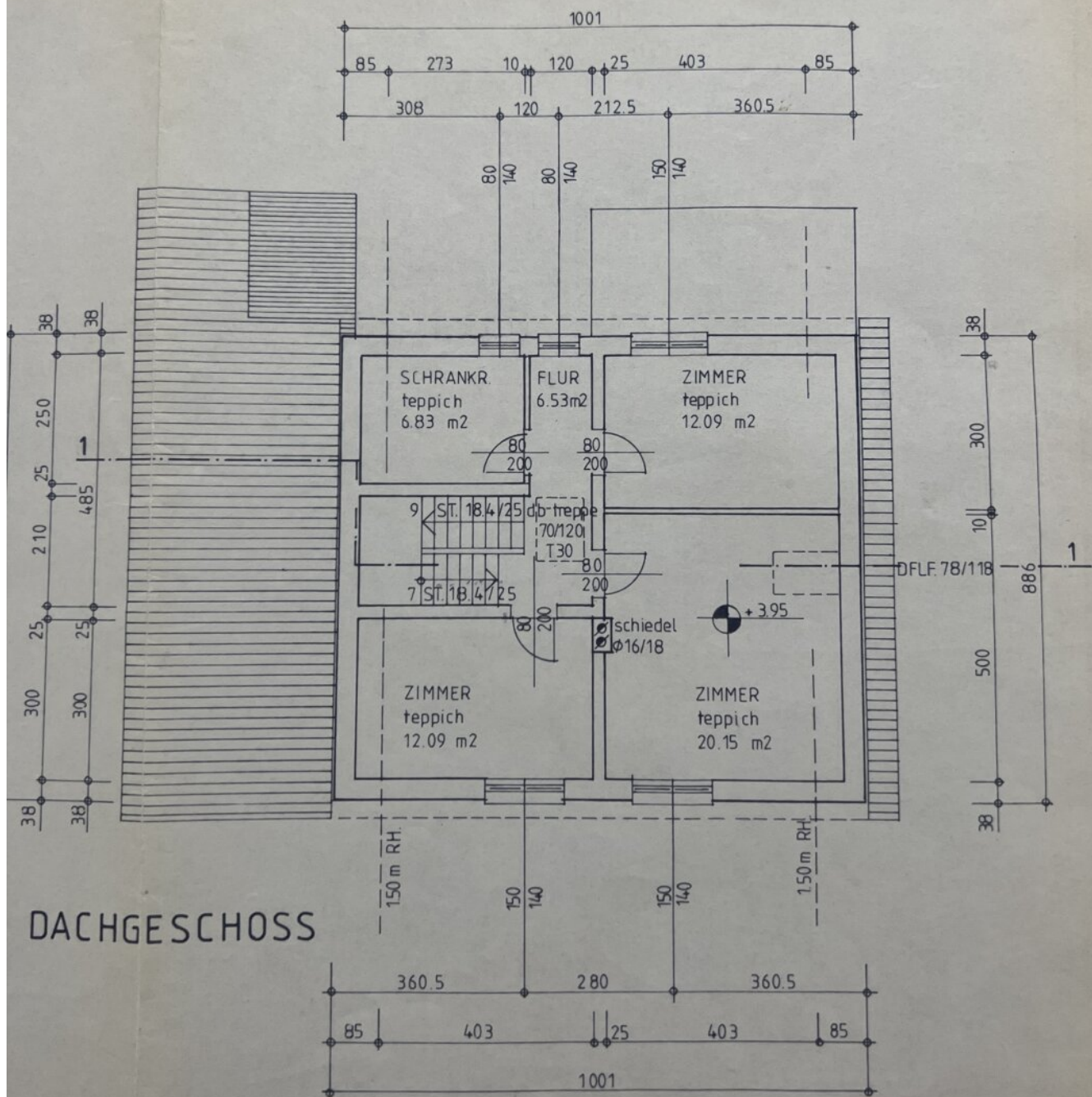




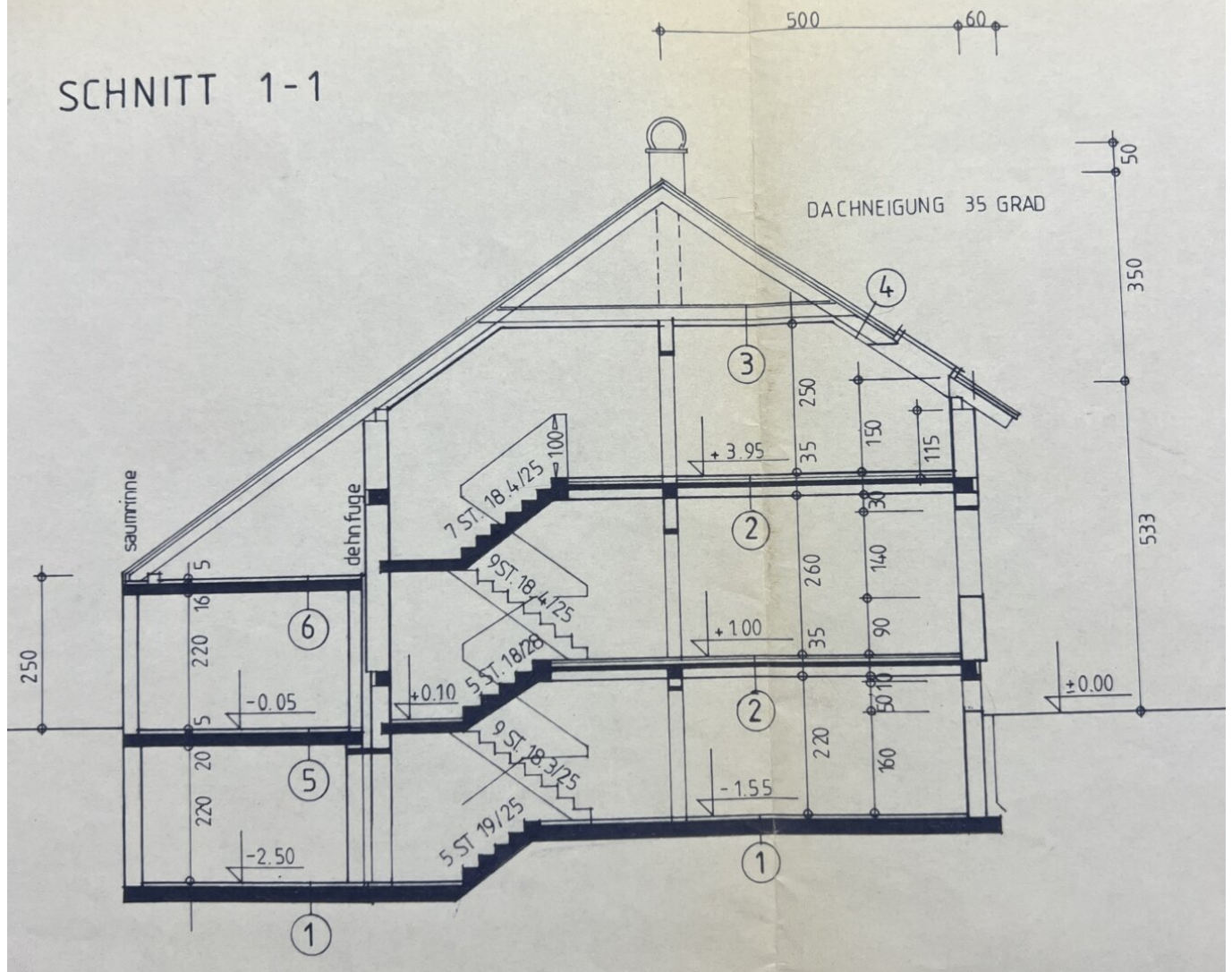








SCHNITT 1-1



BAUTECHNISCHE

BESCHREIBUNG

① ESTRICH
FEUCHTIGKEITSSPERRE
UNTERBETON BZW.
STB-FUNDAMENTPLATTE
ROLLIERUNG

② BELAG
ESTRICH
FOLIE
TEL-TDPS -55/50
FOLIE
WIENERBERGERDECKE
DECKENPUTZ
 $k = 0.48 \text{ W/m}^2\text{K}$

③ GKF-PLATTE 15 mm
SCHALUNG
ZANGENPAAR
TEL UNIROLL-KLEMMFILZ UNI 10
TELROLL 6/60
LATTUNG
GKF-PLATTE 15 mm
 $k = 0.23 \text{ W/m}^2\text{K}$ F30

④ DACHDECKUNG
LATTUNG/KONTERLATTUNG
BITUMENDACHPAPPE
SCHALUNG
SPARREN
TEL UNIROLL-KLEMMFILZ UNI 10
TELROLL 6/60
LATTUNG
GKF-PLATTE 15 mm
 $k = 0.24 \text{ W/m}^2\text{K}$ F30

⑤ ESTRICH
STB-FERTIGTEILDECKE

⑥ WÄRMEDÄMMUNG
STB-FERTIGTEILDECKE

TERRASSENPL. IN RUNDRIESEL
FILTERVLIES
EXTRUDIERTES POLYSTYROL
TRENNLAGE
DACHABDICHTUNG
GEFÄLLSBETON
WIENERBERGERDECKE

UNKELLERTER ABSTELLPLATZ
VERBUNDSTEINE IN RUNDRIESEL
DICHTUNGSBAHNEN
GEFÄLLSBETON
STB-FERTIGTEILDECKE

LEGENDE

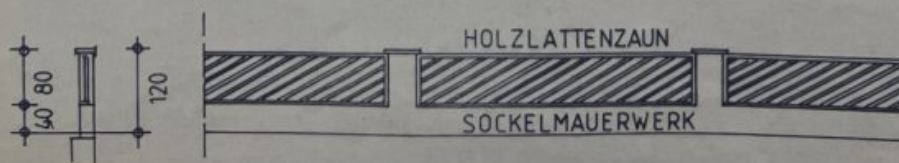
WIENERBERGER MWK
POROTHERM 38 S N+F
 $k = 0.38 \text{ W/m}^2\text{K}$

WIENERBERGER
HOCHLOCHZIEGEL

KIESBETON
STAHLBETON
STAMPFBEON
HOLZ

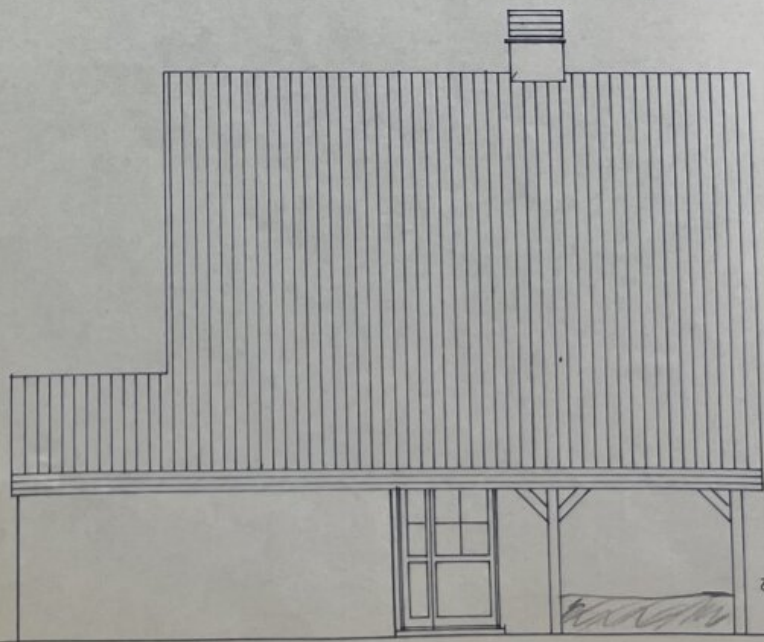
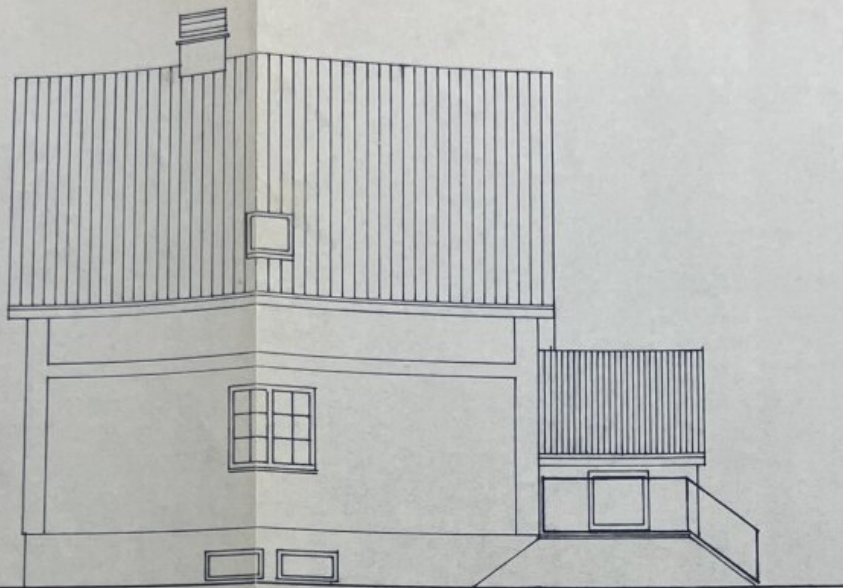
STRASSESENSEITIGE EINFRIEDUNG

ABSCHNITT



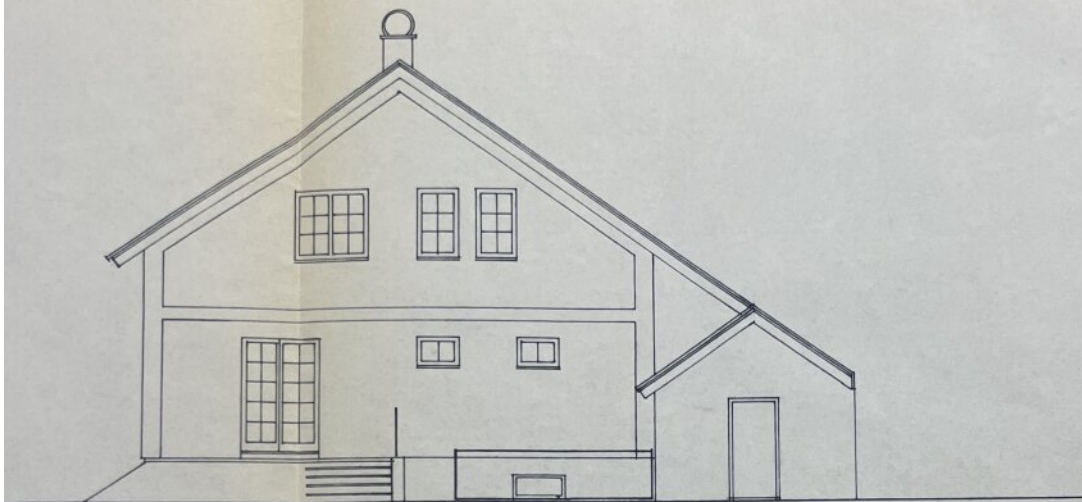
SÜDOST

ANSICHT N



Zeichen S
permanet

ANSICHT NORDOST



80/100 T30



Zeichen Schmalzke
permanet

Objektbeschreibung

[Hier zur Videobesichtigung](#)

Willkommen in der Gemeinde Marchegg – nur 22 Minuten mit der S-Bahn von Wien entfernt!

Hier haben Sie die Gelegenheit, ein einladendes Einfamilienhaus zu erwerben, das mit seiner Lage, seinen Annehmlichkeiten und seinem Charme Ihre Familie begeistern wird. Dieses vollunterkellerte Haus, erbaut im Jahr 1995 mit Ziegelmassiv, bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Familienleben wünschen. In einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Nachbarschaft gelegen, ist dieses Haus perfekt positioniert für Familien, die das städtische Leben schätzen, aber auch die Ruhe einer kleinen Gemeinde genießen möchten. Die schnelle Anbindung nach Wien ermöglicht es Ihnen, die Vorteile der Großstadt zu nutzen, während Sie sich in Marchegg in einer familienfreundlichen und entspannten Umgebung wiederfinden. Der großzügige Garten lädt zum Entspannen ein und bietet Raum für Grillabende, Familienaktivitäten und die pure Freude an der Natur. Mit einer Grundfläche von 688m² haben Sie genügend Platz für Ihre persönlichen Gestaltungsideen und Vorhaben.

Alle Detail auf einen Blick:

- Großzügige Wohnfläche von ca. 123m².
- 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Büro, das auch als viertes Schlafzimmer genutzt werden kann.
- Ein herrliches Wohnzimmer mit Essbereich, perfekt für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.
- Eine separate Küche mit allen notwendigen Geräten.
- Ein Badezimmer mit einer Walk-In Dusche und einer Badewanne für pure Entspannung.
- 2 getrennte WCs für mehr Komfort und Privatsphäre.
- Voll unterkellertes Bereich mit viel Stauraum, einer Waschküche und

einem vollwertigen Badezimmer sowie einem WC.

- Eine großzügige Terrasse mit 30m² mit Gartenzugang, ideal für gemütliche Stunden im Freien und mit viel Stauraum im unteren Bereich.
- Ein vom Tischler angefertigtes Kellerstüberl, das perfekt für gesellige Zusammenkünfte oder als Rückzugsort dient.
- Im Garten erwartet Sie eine Sauna, perfekt für Erholung und Entspannung.

KONTAKTIEREN SIE MICH | Jakup Agolli - 0676 515 4407

Immobilientreuhänder | Immobilienmakler & Immobilienentwickler

Alleinbeauftragte Immobilienkanzlei

Unser Erfolgshonorar beträgt 3% zuzüglich 20% Umsatzsteuer.

Ihre Anfrage ist für uns wichtig und wertvoll!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, dies gilt auch für die Weitergabe relevanter Informationen des Objektes.

Wir bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <3.500m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <2.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <7.000m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige

Post <1.000m
Bank <500m
Geldautomat <7.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap