

**WIE NEU!! Komplett saniertes Einfamilienhaus mit Charme  
und viel Platz**



**Objektnummer: 7939/2300160673**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2294 Marchegg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Urban

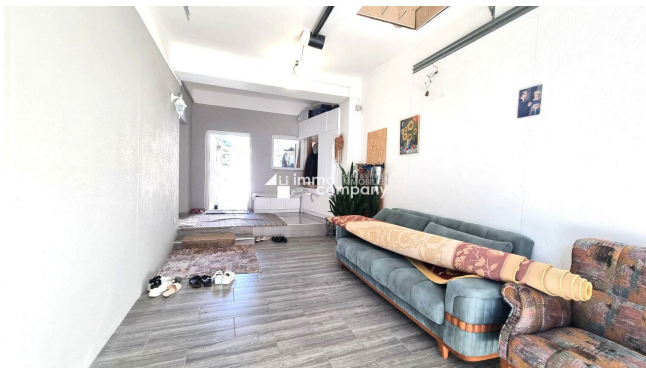
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieses **ca. 140m<sup>2</sup> (+Keller +“Gartenküche“ +Partyraum)** großen, ursprünglich 1975 erbauten und 2021 komplett sanierten, **charmanten Einfamilienhaus** in ruhiger Lage auf **ca. 500 m<sup>2</sup> Eigengrund**.

Die **Sanierung 2021** umfasste den Tausch sämtlicher Leitungen, den Wechsel auf Luftwärmepumpe, Installation der Fußbodenheizung, Fassadendämmung, Tausch der Fenster inkl. Rolläden uvm.

### RAUMAUFTEILUNG:

#### ERDGESCHOSS:

- Große verfließte Einfahrt/Garage – derzeit als riesiger Vorraum genutzt mit elektrischem Garagentor sowie Zugang in das Haus und in den Garten
- Großer, heller Flur
- Sehr geräumiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Esszimmer mit Zugang zur:
- Küche mit Ausgang auf die Terrasse/Garten
- Große Speisekammer

- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

#### **KELLERGESCHOSS:**

- Technikraum mit zusätzlicher Lagerfläche

#### **AUSSENANLAGEN:**

- Partyraum
- „Gartenküche“
- Gäste-WC mit Handwaschbecken

#### **INFRASTRUKTUR:**

Bahn: ca. 6 Minuten zu Fuß

Bus: ca. 3 Minuten zu Fuß

Penny: ca. 4 Minuten zu Fuß

Kindergarten: ca. 4 Minuten zu Fuß

Volksschule/Hauptschule: ca. 3 Minuten mit dem Auto

**Zusammengefasst bietet dieses Juwel in ruhiger Umgebung eine einmalige Möglichkeit für Sie und Ihre Familie ein wahres neues Zuhause.**

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne die Pläne sowie weitere Fotos und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

**Alexandra Urban**

**Tel: 0699 / 184 100 10**

**E-Mail: alexandra.urban@immo-company.at**

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**  
**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**  
**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Post <500m

Bank <1.000m

Geldautomat <7.500m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap