

Traumhaftes Einfamilienhaus in Marchegg - Absolute Ruhelage



Terrasse

Objektnummer: 6547/4016

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Marchegg
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,69 m²
Nutzfläche:	238,18 m²
Zimmer:	4,50
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	103,51 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

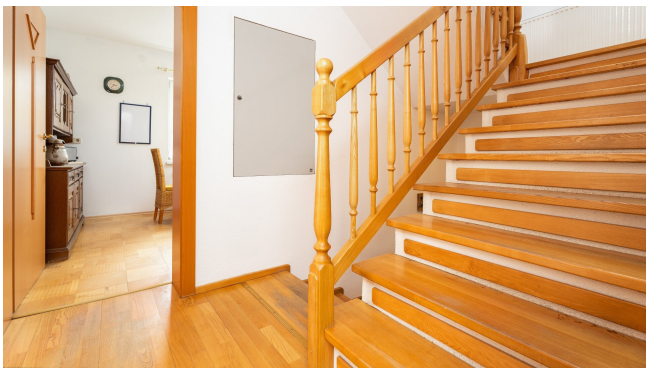
TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld















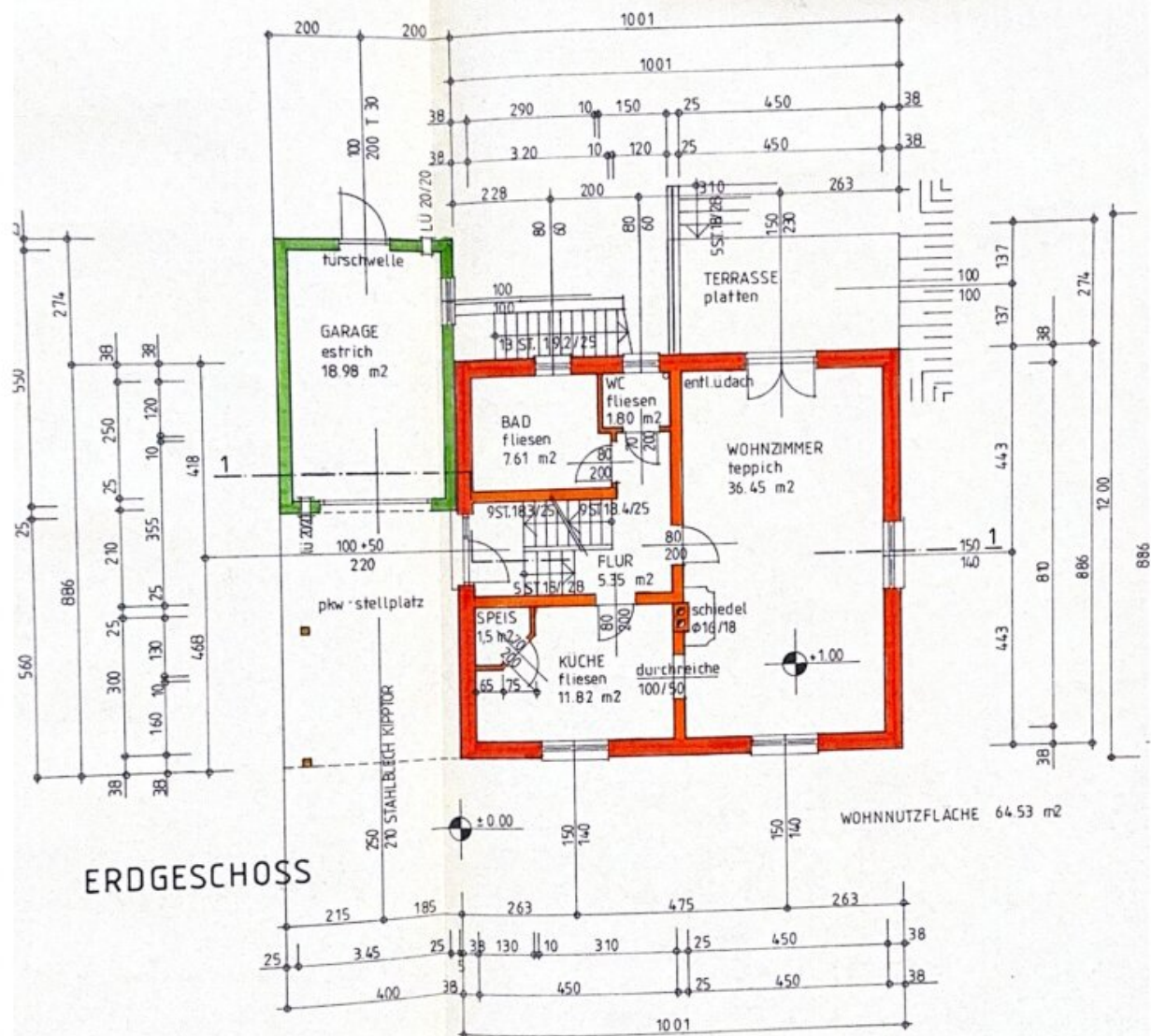


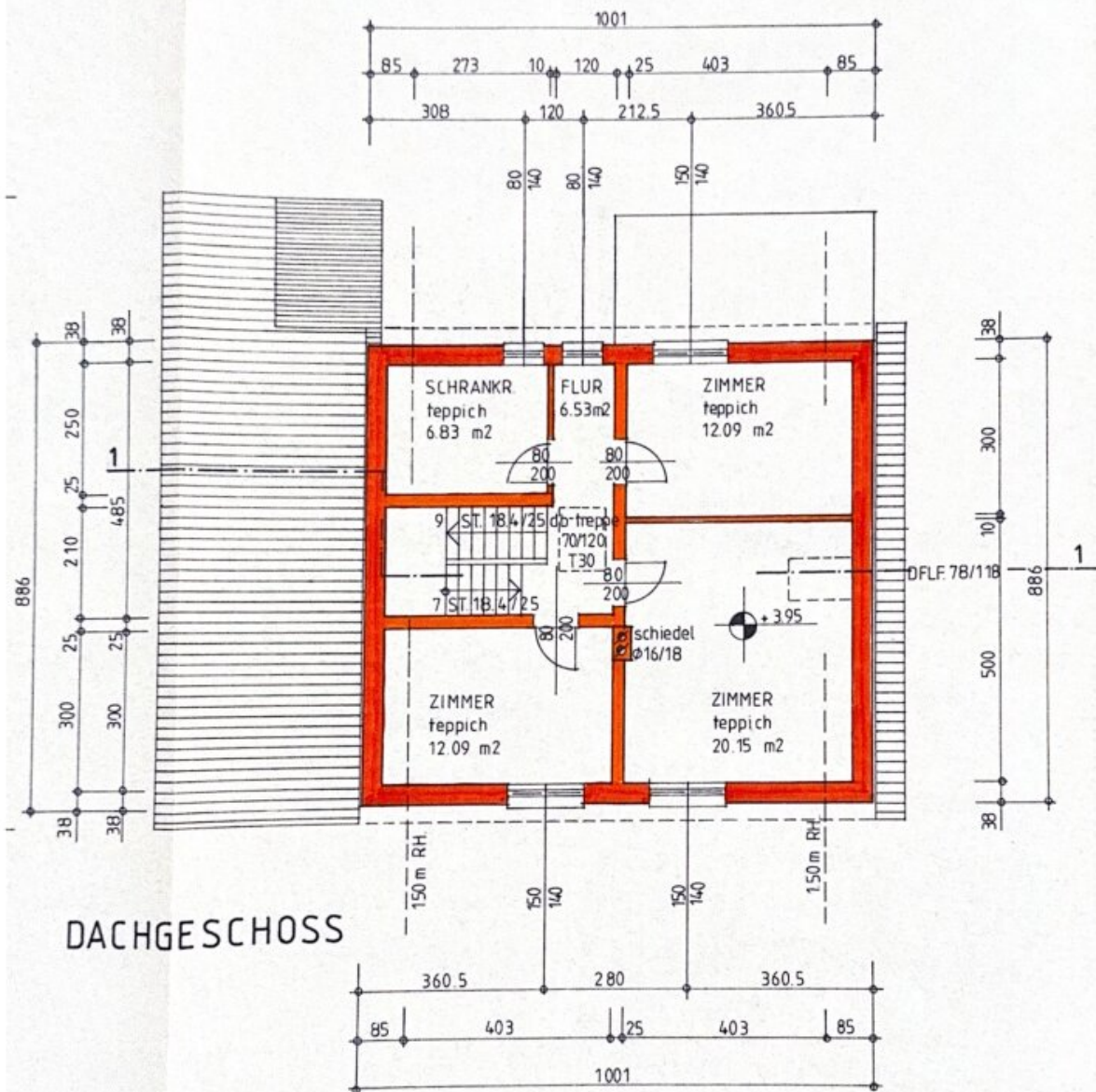


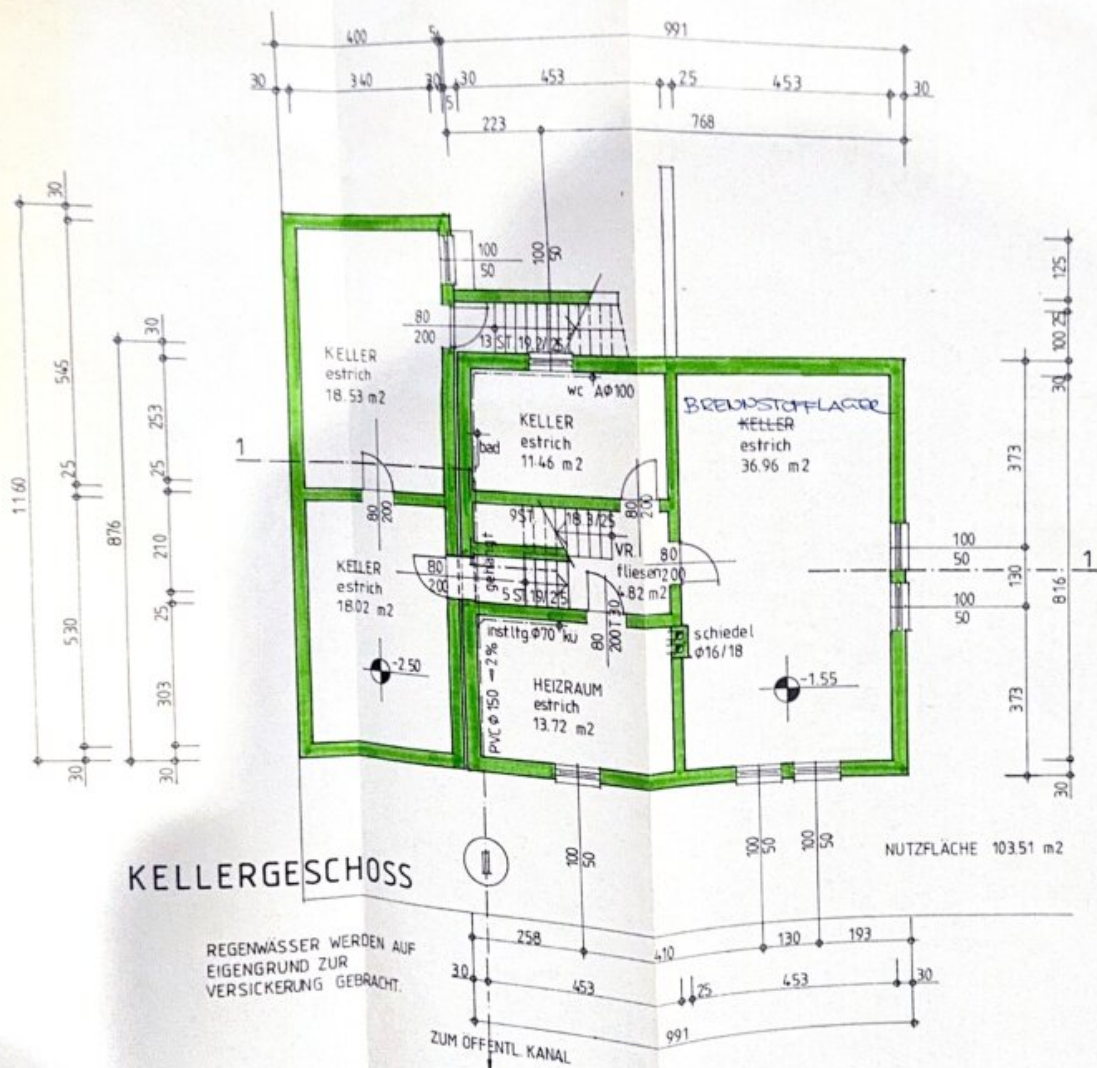












Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit rund 115 m² Wohnnutzfläche**
- bestehend im Erdgeschoß aus: Eingangsbereich, Vorzimmer, Küche, großer Wohn-Essbereich, Badezimmer, WC und großer Terrasse
im Obergeschoß aus: 3 Schlafzimmer, 1 Kabinett, 1 Vorraum und separates WC
- **Grundstück mit rund 688 m² (lt. Grundbuch)**
- **Sehr gepflegt**
- **Absolute Ruhelage**
- **Carport & Garage mit Ausgang in den Garten**
- **Beheizung via Öl**
- **Keller mit rund 103 m²**
- **Massivbauweise**
- **"Fasslsauna" fast unbenutzt, im Wert von 20.000,-€**
- **Brunnen für Garten**
- **Tor ins "Grüne"**

Die ausführliche Beschreibung:

Das Objekt wurde **1995 eingereicht**, die **Benutzungsbewilligung** erfolgte im Jahr **2010**.

Man betritt das Haus über einen **einladenden, überdachten Eingangsbereich**, der sowohl **direkt zur Garage** führt als auch **einen zusätzlichen Stellplatz** bietet. Der Eingangsbereich erschließt sowohl den **Keller** als auch das **Erdgeschoss**.

Linkerhand befindet sich ein **Badezimmer mit Dusche und Badewanne** sowie ein **separates WC**. **Rechts** gelangt man in die **Küche mit einem kleinen Essplatz** – ideal für schnelle Mahlzeiten im Alltag.

Anschließend öffnet sich der **großzügige Wohn-Essbereich**, der zum **gemütlichen Verweilen mit der Familie** einlädt – **herrlich!**

Von hier aus gelangt man direkt auf die **große Terrasse**, die **viel Platz für Grillfeste im Sommer** bietet.

Im **Obergeschoss** erwarten Sie **drei helle, freundliche Zimmer**. Für zusätzlichen Komfort wurde ein **WC im Obergeschoss** eingebaut – ideal für nächtliche Wege. Ein **Schrankraum**, der zuletzt als **Arbeitszimmer** genutzt wurde, rundet das Raumangebot ab.

Der **großzügige Keller** überzeugt mit **viel Stauraum**, einem **Technikraum**, **Lagerflächen** und einem **gemütlichen Stüberl** – perfekt für vielseitige Nutzung.

Vom Keller aus führt ein **eigener Aufgang direkt in den Garten**.

Die Gartenanlage und der wunderschöne Außenbereich:

Ein weiteres Highlight der Liegenschaft ist der **liebevoll gestaltete Garten**. Er ist **von links durch die Garage** und **von rechts über einen kleinen Vorplatz** zugänglich – **genial gelöst!**

Zusätzlich gibt es

hinter dem Garten einen Ausgang Richtung Feld – für Spaziergänge direkt von der Haustür weg.

Durch die Garage hindurch betritt man den **potenzialreichen Gartenbereich**, der **keine Wünsche offenlässt**.

Unter der großen, überdachten Terrasse befindet sich **zusätzlicher Stauraum**

. In einem der beiden Räume ist eine **Brunnenpumpe installiert**, die für die **Bewässerung des Gartens genutzt** werden kann.

Die **riesige Terrasse** lädt zu **gemütlichen Familienfeiern** und **entspannten Sommerabenden** ein.

Das absolute Highlight: Eine **hochwertige Fassauna**, angeschafft während der Corona-Zeit um ca. **€ 20.000,-**, in **neuwertigem Zustand**. Davor befindet sich ein **liebevoll gestalteter Vorplatz mit Sitzgelegenheit** – der perfekte Ort zum Entspannen.

Beheizung, Warmwasseraufbereitung und Kostenstruktur:

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **Ölheizung**, die über **Heizkörper gesteuert** wird.

Der **Öltank** hat ein **Fassungsvermögen von 4.000 Litern**.

- **Stromkosten: ca. € 100,- pro Monat**
- **Gemeindekosten**
(Grundsteuer, Wasserbenützung, Kanal, Bereitstellungsgebühr): ca. **€ 150,55 pro Quartal**
- **GVU (Müllabfuhr): ca. € 150,- pro Halbjahr**

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten:**
Es gibt einen städtischen Kindergarten in Marchegg mit guter Betreuung.
- **Schulen:** Die Stadt verfügt über eine **Volksschule** und eine **Mittelschule**. Weiterführende Schulen befinden sich in Gänserndorf, Deutsch-Wagram und Wien.
- **Höhere Bildung:**
Universitäten und Fachhochschulen sind mit der Bahn oder dem Auto in Wien erreichbar.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte:** Allgemeinmediziner und ein Zahnarzt sind in Marchegg ansässig.
- **Apotheke:** Eine Apotheke befindet sich im Ortszentrum.
- **Krankenhaus:** Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Landeskrankenhaus Gänserndorf (ca. 25 Fahrminuten).

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Nahversorgung:** Ein **BILLA-Supermarkt** befindet sich in zentraler Lage.
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Bäckerei, Trafik, Bank, Postpartner) sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.
- Größere Einkaufszentren (z. B. G3 Shopping Resort) sind mit dem Auto gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Bahn:** Marchegg verfügt über einen **modernen Bahnhof** mit direkter Anbindung nach **Wien Hauptbahnhof**, **Gänserndorf** und **Bratislava**. Die Züge der **Schnellbahnlinie S8** sowie der **Rex-Züge** verkehren regelmäßig.
- **Bus:**
Regionale Busverbindungen verbinden Marchegg mit den umliegenden Gemeinden und Gänserndorf.

Auto:

- Gute Erreichbarkeit über die **B49, B8** sowie die **S1 und A4** Richtung Wien.
- Fahrzeit nach Wien je nach Verkehrslage ca. **40–50 Minuten**.

Besonderheiten:

- **Naturparadies Marchauen:** Die Stadt liegt am Rand des Naturreservats „Untere Marchauen“ – ideal für Spaziergänge, Radtouren und Naturbeobachtung.
- **Schloss Marchegg:**
Ein imposantes Barockschloss mit Veranstaltungen und einem Storchenturm
– ein kulturelles Highlight der Region.
- **Grenznähe zur Slowakei:** Die Brücke nach Devínska Nová Ves (Bratislava) macht Marchegg zu einem attraktiven Wohnort auch für Pendler nach Bratislava.
- **unweit von Wien:** ebenso ist die **Wiennähe, bzw. die Zugverbindung nach Marchegg sehr attraktiv**

Wichtig

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr** (1,1%) und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts** (1,2%)!

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten

Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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.

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