

Ob Investment oder Eigenheim, diese Wohnung ist optimal für beides!



Wohn-Essbereich

Objektnummer: 6547/4064

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Marchegg
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	159.999,00 €
Betriebskosten:	125,06 €
USt.:	12,51 €
Provisionsangabe:	

5.759,96 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



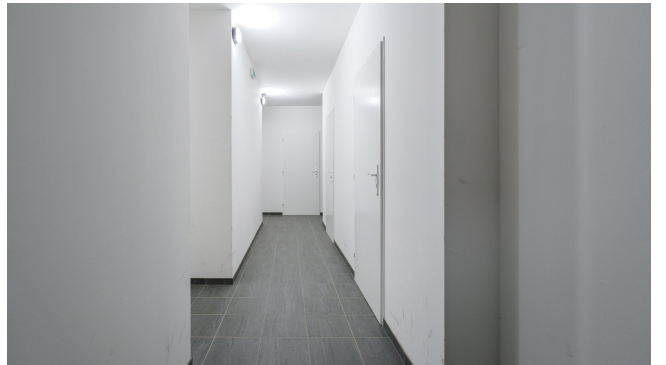
Markus Dassler

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













Objektbeschreibung

Die Kurzbeschreibung für eilige Leser:

- 63 m2 große Wohnung
- + Terrasse mit mehr als 6,5m2
- Aufteilung: Gang, 2 Schlafzimmer, 1 Abstellraum, 1 großzügiger Wohn-Essbereich, Bad mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss und WC
- TOP LAGE - Fußläufig zum Bahnhof Marchegg
- Kellerabteil - ebenerdig
- Freifinanzierter Neubau
- gepflegtes Wohnhaus
- geringe Energiekosten
- optional ein Außenstellplatz vorhanden (Aufpreis 10.000,-€)

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich in einer **Ecklage des Wohnhauses** und bietet dadurch viel Privatsphäre – angrenzende Nachbarn gibt es lediglich oberhalb. Der Zugang erfolgt entweder über den **Innenhof** oder direkt über den **Gangbereich**.

Beim Betreten der Wohnung befindet sich linkerhand ein **praktischer Abstellraum**, ideal für

Winterkleidung oder Haushaltsgeräte. Rechterhand liegt das **erste Schlafzimmer**. Weiter im Gang folgt linkerhand das **Badezimmer** mit **Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss**, während sich rechts ein **zweites Schlafzimmer** befindet.

Der **offene Wohn-Essbereich mit Küche** bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangt man auf die **Terrasse**, die sich perfekt für entspannte Abende zu zweit oder mit Freunden eignet.

Die Wohnung verfügt über **elektrische Rollläden**.

Das Wohnhaus

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand**. Die Eigentümergemeinschaft hat im vergangenen Jahr die Verwaltung an **VALENA IMMOBILIEN** übergeben. Aktuell läuft eine Klage gegen den Bauträger, wodurch vorhandene Mängel Schritt für Schritt behoben werden --> in den Allgemeinbereichen.

Das **Kellerabteil** liegt nur wenige Meter von der Wohnung entfernt. Aufgrund der Nähe eignet es sich nicht nur als klassischer Stauraum, sondern auch bestens als **Speisekammer oder zusätzlicher Schrankraum**.

Der Stellplatz

Zur Wohnung gehört ein **Stellplatz (Nr. 27)**.

Der Aufpreis hierfür beträgt **€ 10.000**.

Betriebskosten / Gesamtkosten pro Monat (Bruttobeträge)

- Betriebskosten: **€ 137,57**
- Heizkosten: **€ 62,70**

- Warmwasserkosten: € 30,65
- Wassergebühr: € 19,54
- Rücklage: € 35,97
- Strom: ca. € 85,00 (verbrauchsabhängig)

Stellplatz:

- Betriebskosten: € 5,00
- Rücklage: € 1,20

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten:** Es gibt zwei städtische Kindergärten in Marchegg mit guter Betreuung. Ebenso ist ein Privatkindergarten "Montessori" vorhanden.
- **Schulen:** Die Stadt verfügt über eine **Volksschule** und eine **Mittelschule**. Weiterführende Schulen befinden sich in Gänserndorf, Deutsch-Wagram und Wien. Eine weitere Schule ist die Montessori schule in Marchegg (Privatschule).
- **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,

bzw. Hainburg.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Nahversorgung:** Ein **BILLA-Supermarkt** und ein **Penny-Markt** befinden sich in zentraler Lage.
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Bäckerei, Trafik, Bank, Postpartner) sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.
- Größere Einkaufszentren (z. B. G3 Shopping Resort, Hainburg) 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 Storchenpark – 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 <3.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <2.000m

Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Post <500m

Bank <500m

Geldautomat <7.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap