

## Gepflegtes Einfamilienhaus mit Wintergarten, Garage und Alarmanlage



Hausansicht

**Objektnummer: 960/74719**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2294 Marchegg
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 172,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Heger**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

T +43 (0)5 0100 - 26249  
H +43 664 8182932





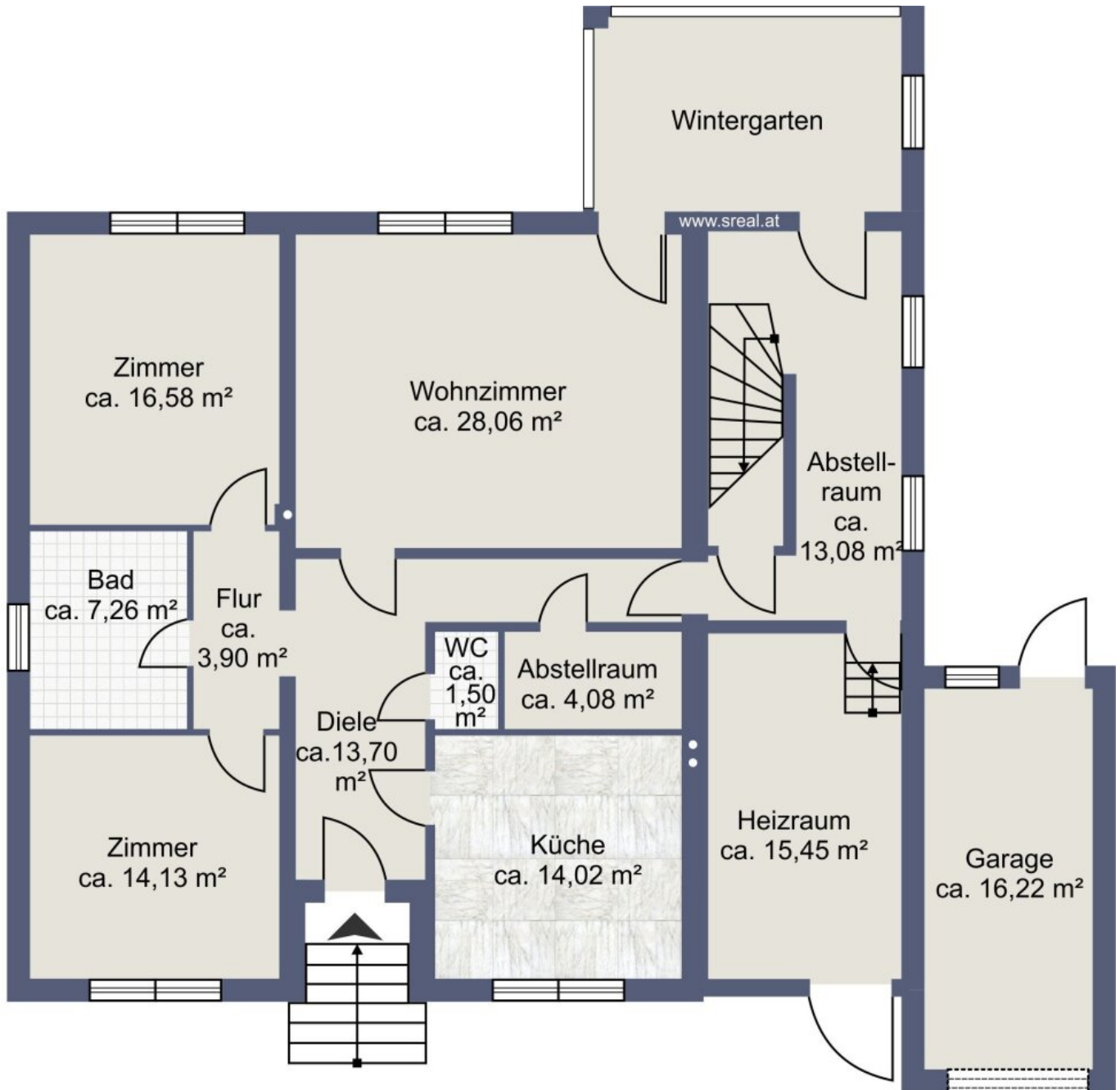




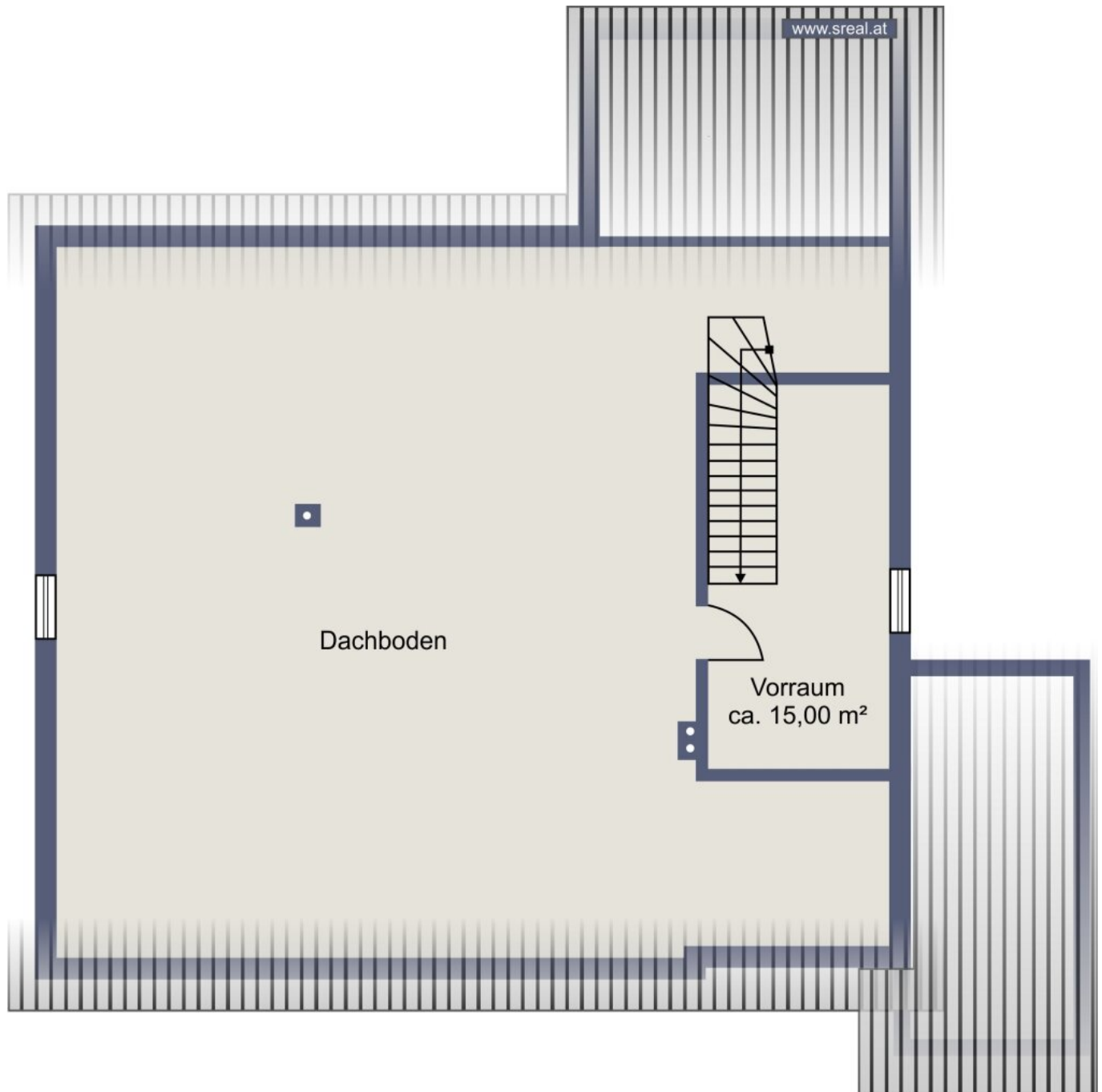




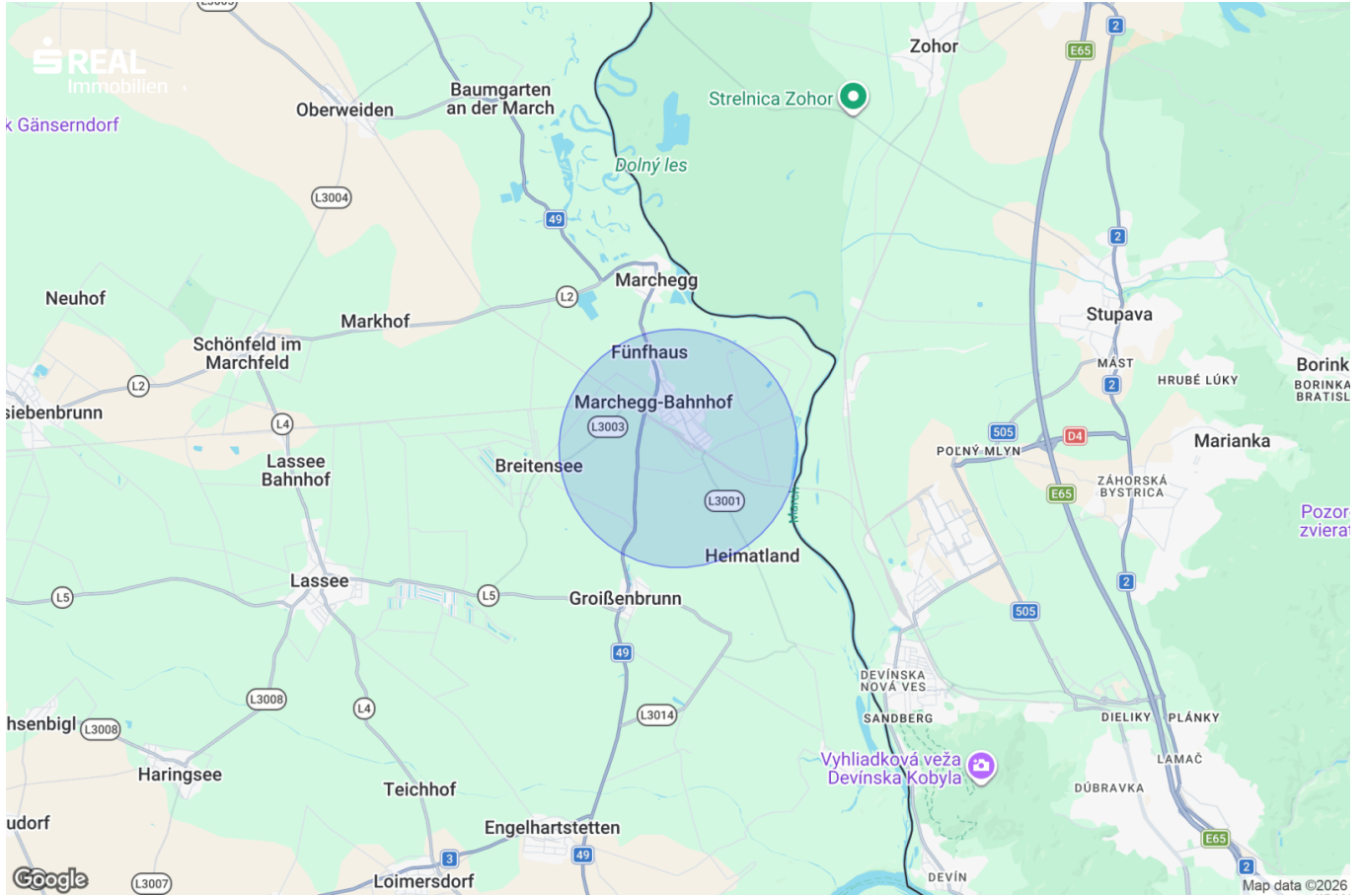




Skizze Erdgeschoss



Skizze Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt dieses schöne und gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983. Es befindet sich auf einer Mittelparzelle in einer schönen Wohngegend, umgeben von Gärten und anderen Einfamilienhäusern.

Das Haus verfügt über ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist nicht unterkellert.

Das Erdgeschoß besteht aus einem großzügigen Vorraum mit Abstellraum, einem separaten WC, einem Wannenbad mit zusätzlicher Dusche, zwei Schlafzimmern, einer separaten Küche mit einem Essplatz und einem ca. 28 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer mit Zugang in den Wintergarten.

Über eine gemauerte und verflieste Stiege gelangt man in den nicht ausgebauten Dachboden.

Die Beheizung übernimmt die Ölheizung, die Warmwasseraufbereitung ein Elektroboiler.

Auf dem ca. 1.004 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich noch eine Gartenholzhütte.

Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für ruhige und erholsame Stunden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <7.500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <7.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <7.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

#### Sonstige

Post <1.000m  
Bank <1.000m  
Geldautomat <7.500m



Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.