

**Perfekt für Großfamilien oder auch 3 Wohneinheiten
möglich - Nahe S-Bahn!**



Garten

Objektnummer: 1751/196

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2262 Grub an der March
Baujahr:	1968
Zustand:	Teil_vollsaniiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	182,45 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	71,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 199,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	365.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Radosavljevic

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Wienerbergstraße 11/Turm B/21.OG
1100 Wien









AUTHEN7IC
REALESTATE

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Grub an der March steht dieses im Jahr 1968 errichtete Haus zum Verkauf.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Gemeinde, Supermarkt und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die S-Bahn-Station ist nur rund 1 km entfernt und bequem erreichbar – ideal für alle, die eine gute Anbindung schätzen und dennoch ruhig wohnen möchten.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 690 m² und bietet somit viel Platz für Gartenliebhaber, Familien oder individuelle Gestaltungsideen im Außenbereich.

Die Liegenschaft ist teilunterkellert. Im Keller befindet sich ein bewährter Holzkohleofen, der vom Eigentümer sehr geschätzt wird.

Das Erdgeschoss wurde im Jahr 2021 umfassend modernisiert und wird derzeit von der Eigentümerfamilie bewohnt. Es präsentiert sich in gepflegtem Zustand und ist sofort bezugsbereit. Das Obergeschoss befindet sich in belagsfertigem Zustand und bietet die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen. Das obere Geschoss kann als zweite Wohneinheit gelten, da man ganz leicht nur einen zweiten Zugang von der Haustüre mittels einer Trennwand schaffen müsste.

Das Haus kann entweder als großzügiges Einfamilienhaus genutzt oder in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt werden. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude mit rund 50 m², das weiteres Potenzial bietet und bei Bedarf zu einer dritten Wohneinheit ausgebaut werden kann. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Käufer, die einen Teil vermieten und gleichzeitig selbst im Haus wohnen möchten.

Im Erdgeschoss erfolgt die Wärmeabgabe über Radiatoren (Heizkörper), während im Obergeschoss eine Fußbodenheizung installiert ist.

Die Fassade ist sanierungsbedürftig und eröffnet neuen Eigentümern die Chance, das äußere Erscheinungsbild individuell zu gestalten.

Mehr Fotos finden Sie nach der Anfrage im Exposé!

Eine Immobilie mit viel Platz, großem Garten und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage – gerne stehen wir für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

Finanzierung – transparent & bankenunabhängig

Auf Wunsch stellen wir den Kontakt zu unserem Finanzierungspartner her, der **ungebunden mit über 35 Banken in Österreich** zusammenarbeitet. Ihre Finanzierung wird **objektiv, bankenübergreifend und individuell** geprüft – mit dem klaren Ziel, für Sie die **wirtschaftlich beste und nachhaltig passende Lösung** zu strukturieren.

Besonders attraktiv: Gebührenbefreiung (NOCH BIS 01.06.2026 NUTZEN)

Beim Kauf zur Eigennutzung können Eintragungsgebühren für Eigentum & Pfandrecht temporär entfallen – eine Chance, um beim Erwerb bares Geld zu sparen

Hinweis zur Gebührenbefreiung (§§ 25a–25c GGG): Beim entgeltlichen Erwerb von Wohnraum für den Hauptwohnsitz können die Eintragungsgebühren (TP 9 lit. b GGG) für Eigentum & Pfandrecht temporär entfallen. Voraussetzungen u. a.: Vertrag nach 31.03.2024 und Grundbuchsanzug zwischen 01.07.2024–30.06.2026; Hauptwohnsitzmeldung binnen 3 Monaten ab Übergabe (bzw. ab Fertigstellung) und Aufgabe der bisherigen Wohnrechte; Bindung: 5 Jahre Hauptwohnsitznutzung, sonst Nacherhebung. Deckelung: Befreiung bis € 500.000 Bemessungsgrundlage; keine Befreiung bei > € 2.000.000 („Luxusgrenze“). Pfandrecht: begünstigt, wenn der Kredit ausschließlich bzw. > 90 % für Kauf/Errichtung/Sanierung der begünstigten Wohnstätte verwendet wird. Nicht umfasst: Eingabe-/Beglaubigungsgebühren, GrESt, Vertragserrichtung/Notar. Keine Befreiung bei unentgeltlichen Erwerben oder Zweit-/Freizeitwohnsitzen. Ohne Gewähr, ersetzt keine Rechts-/Steuerberatung. Maßgeblich ist die behördliche Prüfung. Stand: 05.09.2025.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authentic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m

Apotheke <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap