+ Marchegg, Grünruhelage, Bahnhofsnähe - Schnellverbindung 18 Minuten bis zur Wiener U-Bahn+ Loggia 6,4m²+ Parkplatz +Baujahr 2021+ um €174.000,-



geräumiges Bad mit Toilette und Waschmaschinenansc

Objektnummer: 1587/63994

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Marchegg
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,50 m²
Nutzfläche:	74,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,72 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	174.000,00 €
Betriebskosten:	133,11 €
USt.:	15,06 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH


























24



Objektbeschreibung

++ MARCHEGG + BAHNHOFSNÄHE + HELLE 2 ZIMMER WOHNUNG mit 6,4m² LOGGIA + BJ 2021++

Marchegg ist eine als Storchenstadt bekannte Stadtgemeinde mit 2988 Einwohnern im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich.

Durch die zentrale Lage zwischen Bratislava und Wien, die vorhandene Infrastruktur, die schnelle Verkehrsanbindung sowie die umliegenden Erholungsmöglichkeiten inmitten der Natur ist MARCHEGG ein idealer familienfreundlicher Wohnort.

Zum Verkauf gelangt eine helle 2-Zimmer Wohnung im 1ten Liftstock, fertiggestellt im Dez. 2021, in Marchegg. Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes und zeichnet sich besonders durch eine angenehme Raumaufteilung aus!

AUFTEILUNG:

- Vorraum: 4,01m² (Laminatboden)

- Wohn-Küche: 32,83m² (hell und ruhig, hochwertige Laminatböden) die Küche ist vollausgestattet inkl. aller Elektrogeräte,

- Schlafzimmer: 13,53m² (hell, ebenfalls mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet)

- Badezimmer/WC: 7,38m² (moderne Dusche, Handwaschbecken, verfliest, Toilette, Waschmaschinenanschluss und Platz für Trockner)

- Abstellraum 2,50m² (Laminat)

- Loggia 6,4m² (Ausrichtung SO)

-Kellerabteil ca. 4,72 m2; top 16

Verkaufspreis Wohnung inklusive Parkplatz : € 174.000,-**lasten und Bestandfrei**

Freier Mietzins

AUSSTATTUNG:

+ Sicherheitstür

+ Rauchmelder

+ Laminatböden

+ hochwertige Fliesen

+ Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

+ elektrisch bedienbare Außenjalousien

+ winterfester Wasseranschluss auf Loggia

+ !! Klimatisierungsanlagen sind bereits in Vorbereitung !!

+ Moderner Gebäudekomplex aus dem Jahr 2021.

Das barrierefreie Gebäude verfügt über einen Lift sowie PKW Abstellplatz der zusätzlich zu erwerben ist!

Monatliche Vorschreibung:

Betriebskosten: €133,11 plus 10%Ust

Rücklage: €62,90 00%Ust

Wassergebühr: €17,49 plus 10%Ust

Gesamt: **€228,56**

Warmwasser: €21,09 plus 10%Ust

Heizkosten: €41,67 plus 20%Ust

Abstellplatz PKW €07,19 inkl Ust

INFRASTRUKTUR / EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:

MARCHEGG stehen Kindergärten, diverse Schulen sowie Allgemeinmediziner in direkter Umgebung zur Verfügung.

Moderner großer Billa und Penny sind fußläufig zu erreichen.

VERKEHRSVERBINDUNG:

Der Bahnhof ist innerhalb von 2 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Wohnhausanlage liegt zentral, aber doch im Grünen sowie in ruhiger Lage.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL – BAHN:

o MARCHEGG – WIEN Aspern U2/Metro : 25 min

o MARCHEGG – BRATISLAVA hl.st.: 20 min

o MARCHEGG – Devinska Nová Ves: 8 min

Durch die zentrale Lage zwischen Bratislava und Wien, die vorhandene Infrastruktur, die

schnelle Verkehrsanbindung sowie die umliegenden Erholungsmöglichkeiten inmitten der Natur ist MARCHEGG ein idealer familienfreundlicher Wohnort.

Die steigende Bevölkerungsentwicklung bestätigt dies.

Es wird darauf hingewiesen, dass derzeit noch eine Klage seitens der Eigentümergemeinschaft gegen den Bauträger wegen Gewährleistungsansprüchen läuft.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat

beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

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