

**++ STORCHENSTADT MARCHEGG + BAHNHOFSNÄHE +  
HELLE 2 ZIMMER WOHNUNG mit 6,4m<sup>2</sup> LOGGIA + BJ  
2021++**



geräumiges Bad mit Toilette und Waschmaschinenansc

**Objektnummer: 1587/63994**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2294 Marchegg
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,11 €
<b>USt.:</b>	15,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH











## Objektbeschreibung

++ HELLE 2 ZIMMER WOHNUNG mit 6,4m<sup>2</sup> LOGGIA + Bj2021 + Bahnhofsnähe ++

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: 4,01m<sup>2</sup> (Laminatboden)
- Wohn-Küche: 32,83m<sup>2</sup> (hell und ruhig, hochwertige Laminatböden) die Küche ist vollausgestattet inkl. aller Elektrogeräte,
- Schlafzimmer: 13,53m<sup>2</sup> (hell, ebenfalls mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet)
- Badezimmer/WC: 7,38m<sup>2</sup> (moderne Dusche, Handwaschbecken, verflies, Toilette, Waschmaschinenanschluss und Platz für Trockner)
- Abstellraum 2,50m<sup>2</sup> (Laminat)
- Loggia 6,4m<sup>2</sup> (Ausrichtung SO)
- Kellerabteil ca. 4,72 m<sup>2</sup>; top 16

Verkaufspreis Wohnung: € 229.000,-

Freier Mietzins

zusätzlich - Verkaufspreis PKW-Parkplatz: € 4.000,-

#### 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.

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