

**Einfamilienhaus mit großzügigem Dach-Ausbaupotenzial,
großem Garten und Garage**



Objektnummer: 235

Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2433 Margarethen am Moos
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,55 m ²
Nutzfläche:	97,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	750,00 m ²
Keller:	76,18 m ²
Heizwärmebedarf:	G 365,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 8,77
Kaufpreis:	389.000,00 €
Provisionsangabe:	

14.004,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dieter Marker







Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein 1979 in Massivbauweise errichtetes Einfamilienhaus in der Ortschaft Margarethen am Moos im Bezirk Bruck an der Leitha. Die Liegenschaft umfasst das voll unterkellerte Wohnhaus, den ostseitig liegenden Garten sowie eine großzügige Garage im Kellergeschoss des Gebäudes. Das in einer ansprechenden Wohnsiedlung liegende Haus ist teilweise möbliert und darüber hinaus bietet der Dachboden großes Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Die Räume im Erdgeschoss des Verkaufsobjektes, das etwas erhöht liegt, sind alle zentral begehbar. Das Zentrum des Hauses bildet die sogenannte Diele mit dem großen Kamin, die als Speisezimmer benützt wurde. Sternförmig erreicht man das großzügige Wohnzimmer, die beiden Schlafzimmer sowie Küche, Bad und WC.

Bereits vorbereitet ist der Zugang zum Dachboden bzw. zu einem eventuellen Obergeschoss mit einer einladenden Treppe - hier liegt das Potenzial für weitere zwei bis drei Zimmer sowie einem zusätzlichen Badezimmer.

Der Keller bietet mehr als ausreichend Platz für Technik, Stauraum und einem möglichen Fitnessraum oder einer Werkstatt. Eine weitere Duschgelegenheit sowie ein WC sind im Waschraum untergebracht.

Der südostseitig ausgerichtete Garten verfügt über eine Einfahrt und weitere Parkmöglichkeiten - auch hier liegt Potenzial für z.B. einen Swimming Pool, ein Gartenhaus oder dergleichen.

Fakten & Daten

- Grünlage in ansprechender Wohngegend
- ca. 887 m² Grundstücksfläche
- großer, südostseitiger Garten
- ca. 98 m² Wohnnutzfläche

- ca. 27 m² Terrassenfläche
- ca. 48 m² großer Wohn- Essbereich
- zwei Schlafzimmer
- Einbauküche mit Herd, Backrohr, Geschirrspüler Dunstabzug
- Speis bzw. Abstellraum
- Garderobe
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Bidet und Handwaschbecken
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- ca. 76 m² Kellerfläche
- ca. 37 m² große Garage

Ausstattung

- Teilmöblierung
- Fliesenböden
- vollausgestattete Küche
- Rollläden

- Elektroheizung

- offener Kamin

Lage und Infrastruktur

Das Einfamilienhaus befindet sich in angenehmer Nachbarschaft inmitten einer durch Einfamilienhäuser geprägten Wohnsiedlung in 2433 Margarethen am Moos.

Ein lokaler Nahversorger, Kindergarten sowie ein Arzt befinden sich im Ortszentrum - Supermärkte für größere Einkäufe findet man im nahen Enzersdorf an der Fischa.

Verkehrsanbindung

Anbindung an die Wiener Außenring Schnellstraße S1 sowie die Ost-Autobahn A4 in wenigen Fahrminuten gegeben.

Hervorragende Zug- und Schnellbahnverbindungen am Bahnhof Fischamend in ca. 8 km Entfernung.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <4.000m

Arzt <4.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <5.500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <3.500m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap