

## Einfamilienhaus in Marchegg



**Objektnummer: 3479/2494**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2293 Marchegg
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	110,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 435,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,66
<b>Kaufpreis:</b>	419.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

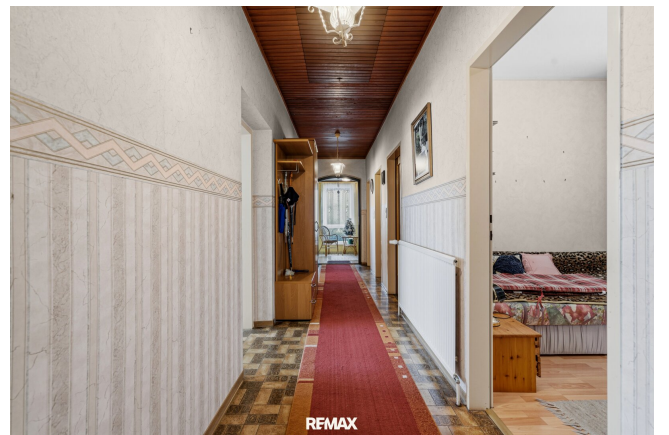
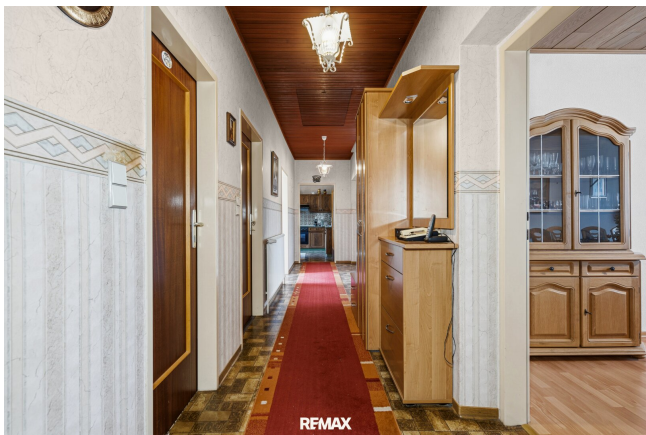
15.084,00 € inkl. 20% USt.

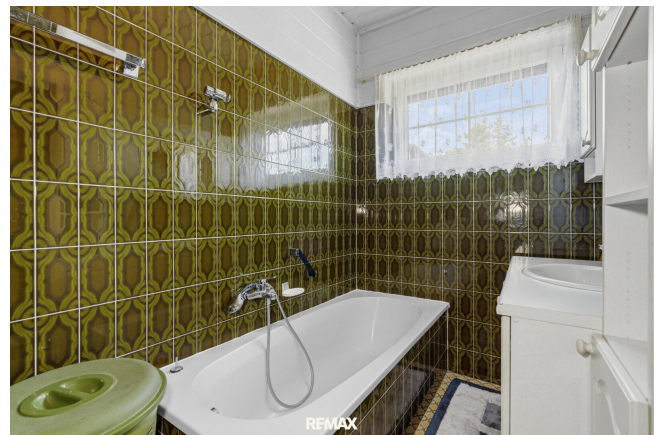
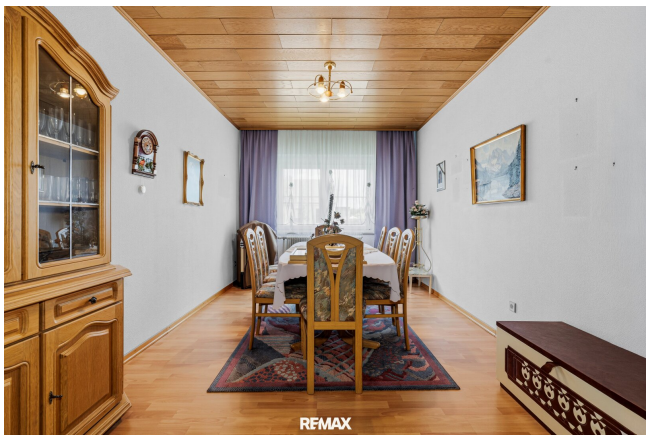
## Ihr Ansprechpartner



**Michael Pop**

REMAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien











REMAX



REMAX



REMAX





REMAX

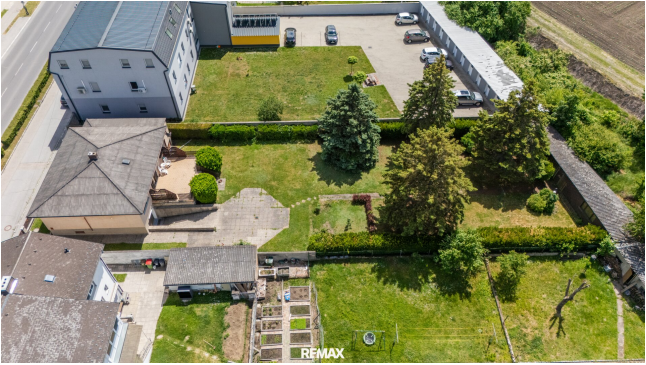


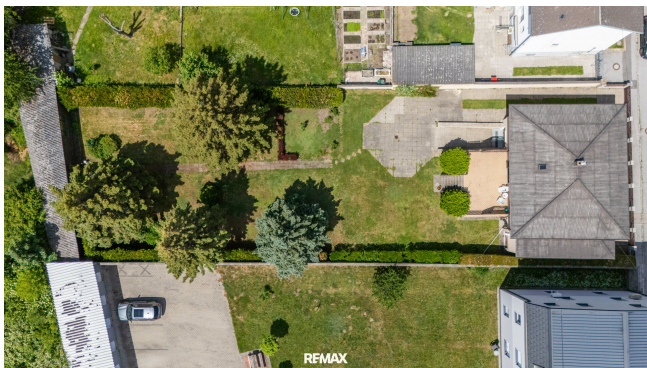
REMAX



REMAX



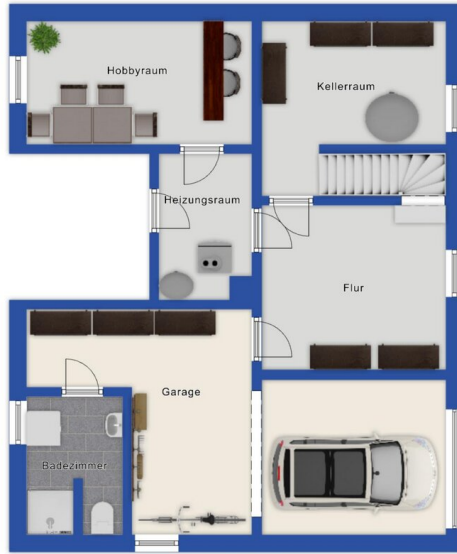








REMAX



REMAX

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich großen Grundstück in Marchegg. Mit einer Grundstücksfläche von **1.222 m<sup>2</sup>**, einer Wohnfläche von ca. **104 m<sup>2</sup>** sowie vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten bietet diese Liegenschaft ideale Voraussetzungen für Familien, Ruhesuchende, Individualisten oder Anleger.

Besonders hervorzuheben: Laut Auskunft der Gemeinde dürfen **40 % des gesamten Grundstücks bebaut werden**(offene Bauweise, Bauklasse I und II). Dadurch eröffnet sich zusätzlich attraktives Potenzial für Erweiterungen oder zukünftige Projekte.

## Das Objekt im Überblick

Das im Jahr **1971 errichtete Einfamilienhaus** überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung und bietet ein angenehmes Wohnambiente mit sofortiger Verfügbarkeit.

**Bezug: sofort möglich**

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separates WC
- Badezimmer
- Zwei Schlafzimmer
- Küche
- Esszimmer
- Großzügiges Wohnzimmer

Das Haus ist **voll unterkellert** und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung & Highlights

Die Liegenschaft bietet zahlreiche Ausstattungsmerkmale:

- Zentralheizung
- Vollunterkellert
- Garage vorhanden
- Möbliert
- Praktischer Abstellraum
- Sofort beziehbar
- Sonnige Terrasse mit ca. **28,28 m<sup>2</sup>**
- Großzügiger Garten mit ca. **970 m<sup>2</sup>**

## Außenbereich

Der außergewöhnlich große Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die sonnige Terrasse schafft eine angenehme Atmosphäre und eignet sich ideal als Rückzugsort – perfekt auch für ein ruhiges Homeoffice im Grünen.

Ob Gartenliebhaber, Familie oder Hobbygärtner – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

## Lage & Infrastruktur

Marchegg verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur.

### **Einkauf & Alltag:**

- Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden
- Schule und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

### **Verkehrsanbindung:**

- Öffentliche Verkehrsanbindung vorhanden
- **Ca. 48 Minuten bis Wien Leopoldau P+R**
- **Ca. 22 Minuten nach Gänserndorf**

Dadurch eignet sich die Immobilie auch ideal für Pendler, die Ruhe im Grünen mit guter Erreichbarkeit kombinieren möchten.

## **Energieausweis**

Energieausweis vorhanden:

- Gültig bis: **15.04.2036**
- HWB: **401,0 kWh/m<sup>2</sup>a**
- fGEE: **4,65**

## **Anfragen**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren

Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG-Richtlinien arbeiten.

Wir informieren darüber, dass bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausgeübt wird (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ebenso weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

## **Nebenkosten**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragung
- 3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % MwSt.
- Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritter (z. B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <500m

Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Post <1.500m

Bank <2.000m

Geldautomat <8.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap