

> > **Gartenparadies - Ruhe und Natur bei Wien! | MB
IMMOBILIEN <**



Großer Garten mit riesigem Kirschbaum - KI bearbeiteter Rasen

Objektnummer: 4601

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2433 Margarethen am Moos
Baujahr:	1985
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Nutzfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	1.156,00 m ²
Keller:	115,00 m ²
Kaufpreis:	590.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Susanne Kusbach

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H + 43 676 790 81 82

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





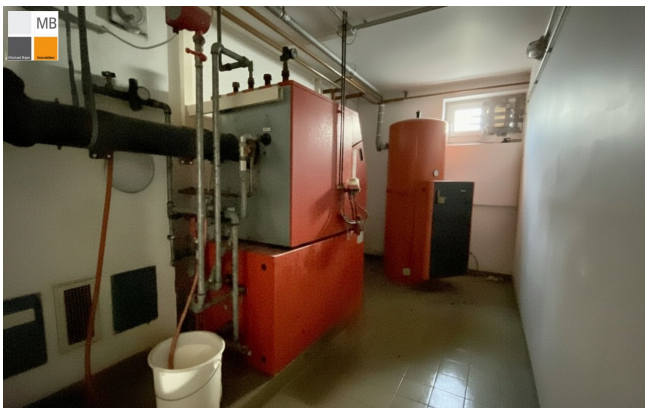


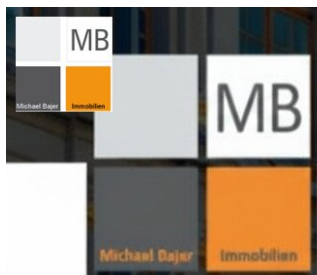












Immobilie zu kaufen!

Susanne Kusbach
Ihre Expertin in Sachen Wohn-Immobilien

0676 / 790 81 82

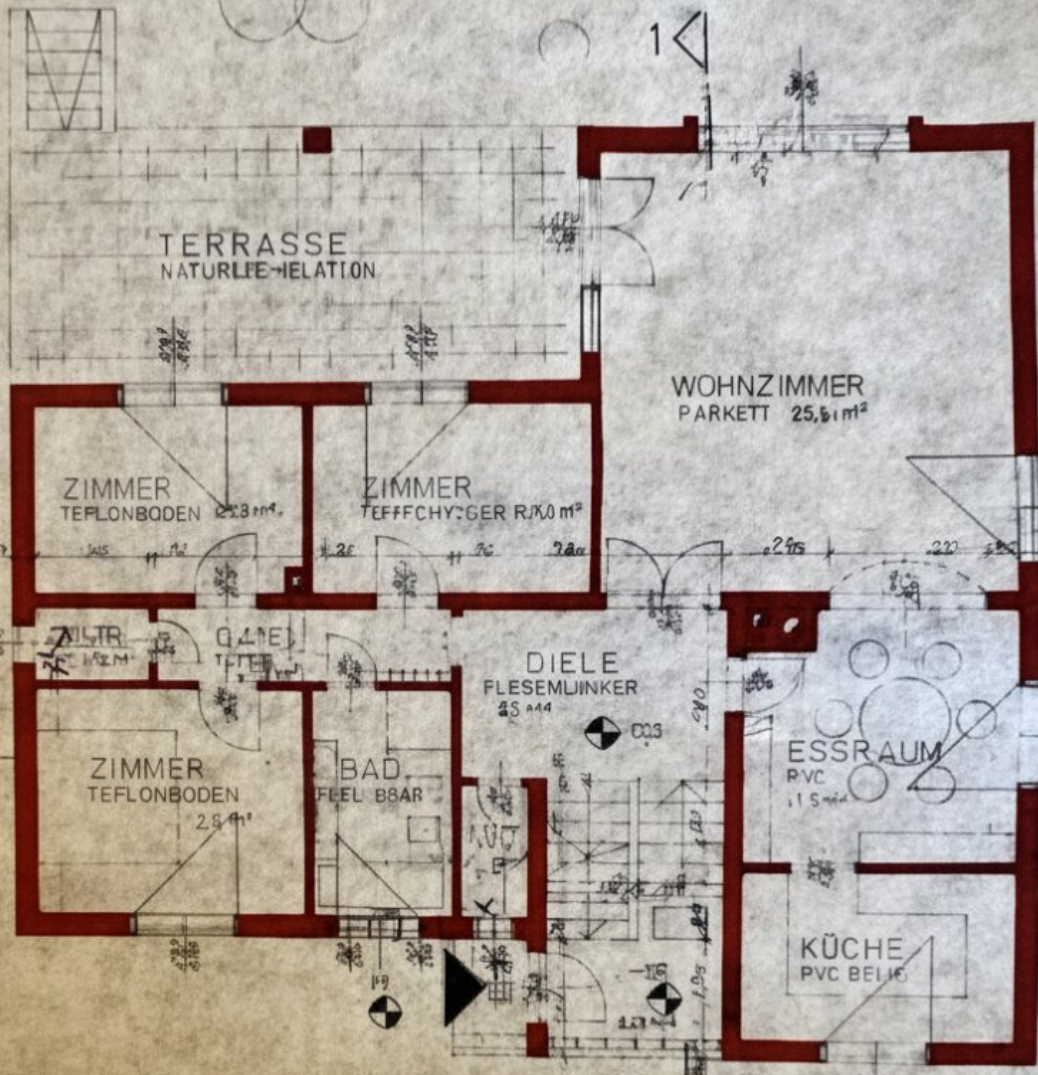
kusbach@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at



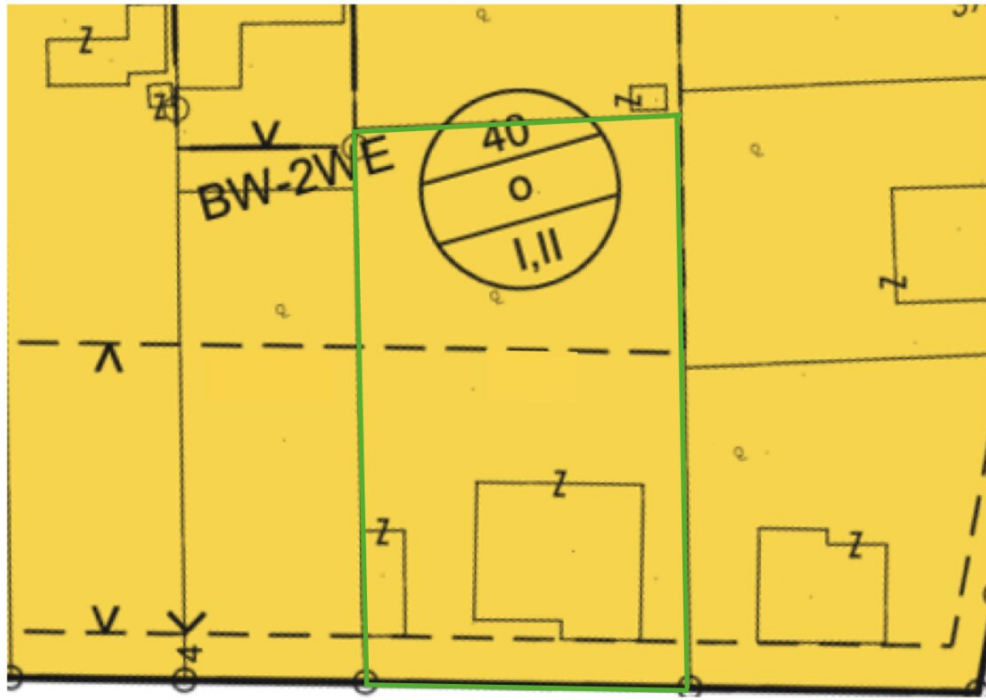
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

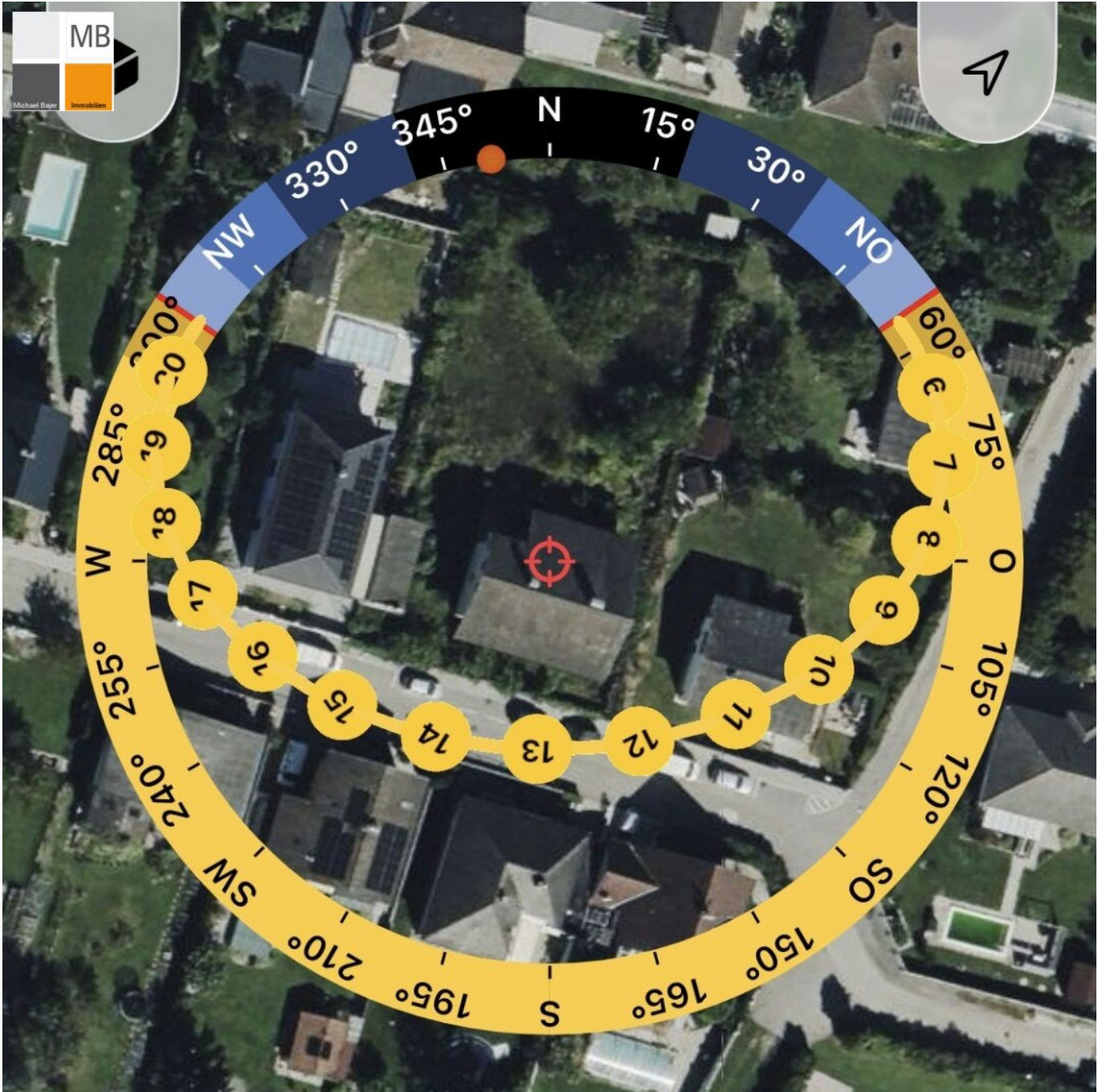
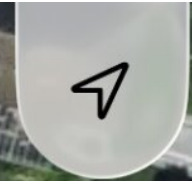
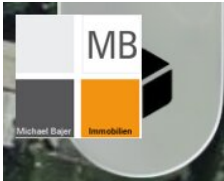
MB

Michael Bayer Immobilien



ERDGESCHOSS





Objektbeschreibung

Hinweis: Auf drei der Fotos wurde der Rasen mittels KI generiert.

Ihr Traum vom Eigenheim – 20 Minuten von Wien entfernt

Kaum noch zu finden und daher umso begehrt: Grundstücke mit über 600m² Fläche, die Raum für echte Lebensqualität bieten.

Dieses seltene Juwel mit einer Grundstücksfläche von ca. 1400m² ermöglicht Ihnen, den Traum vom eigenen Haus mit großzügigem Garten Wirklichkeit werden zu lassen.

Ein Garten, der keine Wünsche offen lässt!

Der nahezu unberührte, weitläufige Garten eröffnet unzählige Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr persönliches Paradies:

Verwirklichen Sie Ihren persönlichen Traum vom Garten!

- **Outdoor-Oase**, Badebiotop oder Swimmingpool mit stilvollem Badehaus
- **Überdachte Lounge** mit Outdoor-Küche für gesellige Abende
- **Spielbereich für Kinder** - sicher, kreativ und naturnah
- **Eigener Gemüsegarten** für Selbstversorger und Hobbygärtner

Ein beeindruckender, bereits ausgewachsener Kirschbaum bildet das Herzstück - wurmfrei, herrlich süß und unwiderstehlich.

Durchdachte Architektur mit Potenzial für modernes, offenes Wohnen

- Die bereits damals **clever geplante Raumaufteilung** bietet ideale Voraussetzungen, um das Haus in ein **offenes, modernes Wohnkonzept** zu verwandeln. Harmonische Übergänge zwischen den Räumen ermöglichen es, zeitgemäße Wohnideen mühelos umzusetzen.

Zusätzliche Wohnfläche durch Dachbodenausbau

- Die außergewöhnliche hohe Raumhöhe des Dachbodens bietet die Möglichkeit, **wertvolle zusätzliche Wohnfläche** zu schaffen. Mit dem Ausbau wurde bereits begonnen - Sie können direkt dort anknüpfen und Ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen.

Attraktive Förderung bereits gesichert

- Für den Fenstertausch im Erdgeschoss wurde bereits eine Förderung in Höhe von rund € 22.000,- bewilligt - ein klarer Vorteil für Ihre zukünftige Investition.

Flexible Heizlösung – Gasanschluss bereits vorbereitet

- Ein weiterer Pluspunkt: Die Gasleitung ist bereits im Haus vorhanden, sodass ein Wechsel auf eine Gasheizung jederzeit möglich ist. Diese Option bietet Ihnen zusätzliche Flexibilität bei der Wahl Ihres bevorzugten Heizsystems und erleichtert zukünftige Modernisierung.

Bebauung:

- 40% bebaubar
- Offen
- Bauklasse I,II
- 2 WE (Wohneinheiten möglich)

Angaben der Betriebskosten:

- Folgen in Kürze.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die S1 sowie die Ost?Autobahn A4 sind in wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof Fischamend mit schnellen Zug? und S?Bahn?Verbindungen liegt rund 8 km entfernt.

? Jetzt Besichtigung vereinbaren und sich von der außergewöhnlichen Qualität der Immobilie inspirieren lassen.

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich.

Susanne Kusbach

Mobil: 0676/790 81 82

Email: kusbach@mb-immobilien.at

> > Wir kümmern uns auch um Ihre Finanzierung! < <

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Gartenfotos teilweise KI-generiert.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <4.000m

Arzt <5.500m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m

Kindergarten <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <4.000m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <3.500m

Post <3.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap