

????? Familientraum mit Garten: moderne 4-Zimmer-Wohnung in Marchegg



Wohnküche

Objektnummer: 2142/22398

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

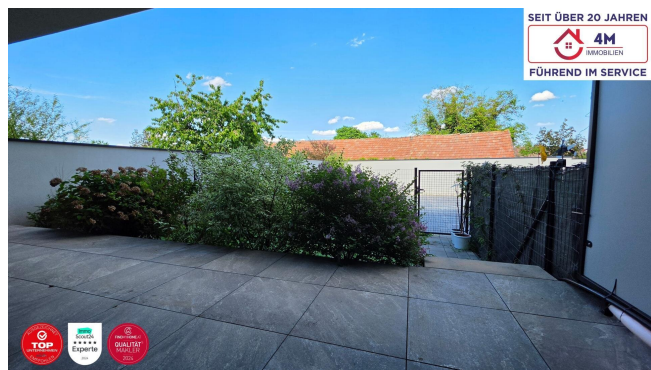
Adresse	Berggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Marchegg
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	31,00 m ²
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	315.000,00 €
Betriebskosten:	315,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

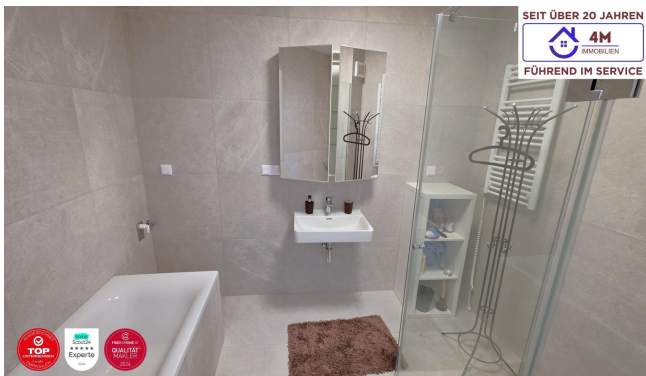
Ihr Ansprechpartner



Erich Schuller, BA











SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



Objektbeschreibung

3D Video: <https://my.matterport.com/show/?m=bwVtYMKMM5B>

Zum Verkauf steht eine 2021 errichtete, neuwertige 4-Zimmer- Garten Wohnung. Die Immobilie wurde nur wenig bewohnt und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand.

Die zentral begehbare Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und hellen Wohnräumen. Highlight ist die ca. 30 m² große Wohnküche mit direktem Zugang zur überdachten Loggia und dem privaten Garten.

Dank barrierefreier Ausführung eignet sich die Wohnung ideal für Familien oder komfortables, zukunftssicheres Wohnen.

Aufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnküche ca. 30m²
- 3 Zimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit Dusche / Badewanne und WC
- Gäste WC
- Eigener Garten mit Loggia

Ausstattungsmerkmale:

- Maßgefertigte Einbauküche mit Markengeräten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Elektrische Außenjalousien & Fliegengitter
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Privater Garten mit automatischer Bewässerung
- Großzügige, überdachte Loggia
- Eigener Kellerraum (ca. 3,1 m²)
- Parkplatz direkt vor dem Haus

Diese helle und geräumige Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Umgebung. Eine ideale Gelegenheit für Eigennutzer oder Familien, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen.

Lagebeschreibung:

Zug: R/REX in nur 45 Minuten Wien Hauptbahnhof

Marchegg ist ein aufstrebender Wohnstandort für alle, die naturnahes Leben schätzen. Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar und bietet direkte Verbindungen nach Wien, Bratislava und Gänserndorf.

Eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Ärzten, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten ist gegeben. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, weitläufige Radwege sowie die naturbelassenen Marchauen sorgen für hohe Lebensqualität. Ein Badensee für Bewohner rundet das attraktive Angebot ab.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit:

Herr Roham Loghmani
Telefonnummer +43 6642472877
E-Mail: Loghmani@4m-immo.at

zur Verfügung.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <3.000m
Klinik <7.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m
Schule <1.750m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <7.250m

Einkaufszentrum <7.750m

Sonstige

Post <250m

Bank <500m

Geldautomat <7.000m

Polizei <3.250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap