++ Familienidylle mit 5 Zimmern, Riesen-Terrasse mit 63,5 m² + großer Garten + BJ1997 +Vollunterkellert:78,30m²+ 2 KFZ-Stellplätze ++



Objektnummer: 1587/65108

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Breitensee
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	143,00 m²
Nutzfläche:	221,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	660,00 m²
Keller:	78,30 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH







































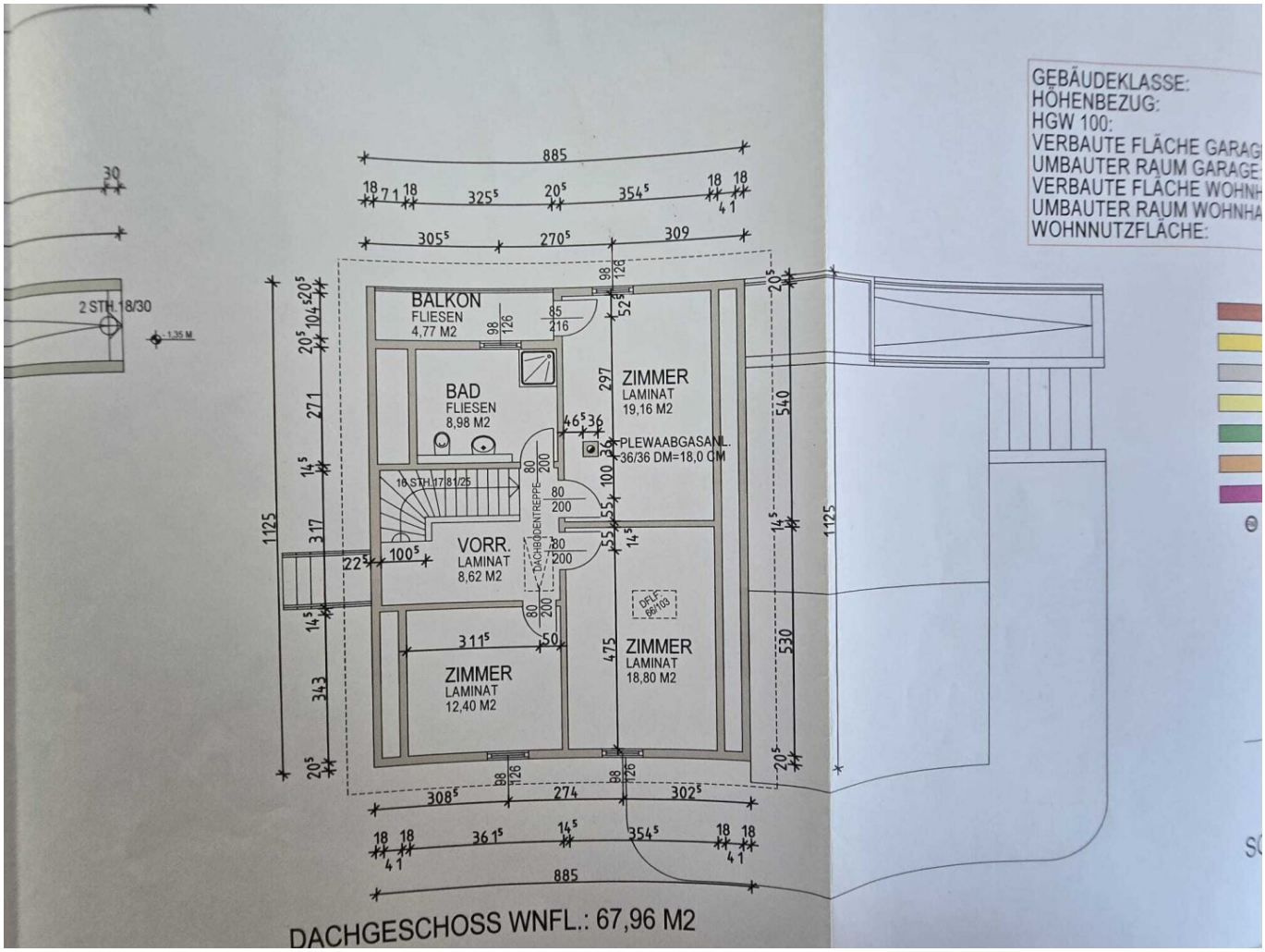


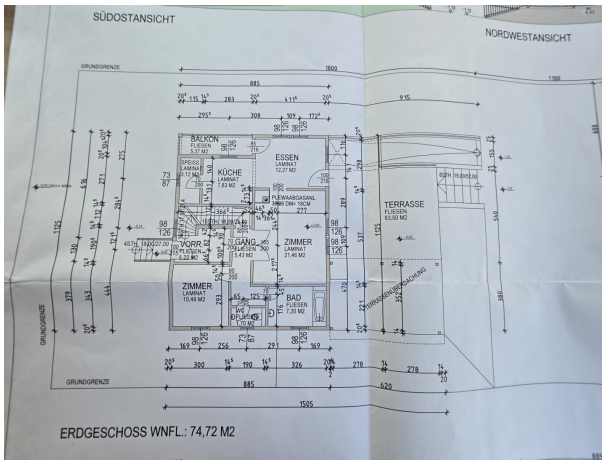


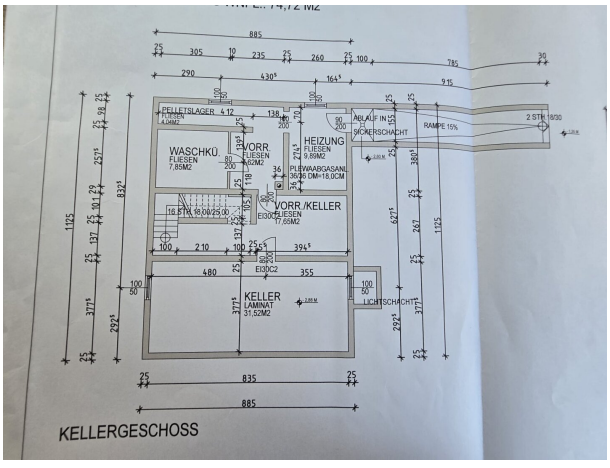







GEBÄUDEKLASSE:
HÖHENBEZUG:
HGW 100:
VERBAUTE FLÄCHE GARAG
UMBAUTER RAUM GARAGE
VERBAUTE FLÄCHE WOHNH
UMBAUTER RAUM WOHNHA
WOHNNUTZFLÄCHE:
2 STH. 18/30
1.35 M
BALKON
FLIESEN
4,77 M2
BAD
FLIESEN
8,98 M2
ZIMMER
LAMINAT
19,16 M2
PLEWAABGASANL.
36/36 DM=18,0 CM
18 STH. 17/31/25
DACHBODENTREPPE
VORR.
LAMINAT
8,62 M2
DFLF
ZIMMER
LAMINAT
12,40 M2
ZIMMER
LAMINAT
18,80 M2
885
DACHGESCHOSS WNFL.: 67,96 M2


SÜDOSTANSICHT
NORDWESTANSICHT
ERDGESCHOSS WNFL.: 74,72 M2


PELLETSLAGER
WASCHKÜ.
VORR.
HEIZUNG
VORR./KELLER
KELLER
LAMINAT
31,52M2
RAMPE 15%
LICHTSCHACHT
KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in **2294 Breitensee (Stadtgemeinde Marchegg)**! Dieses 1997 erbaute Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, ländliche Ruhe und eine hervorragende Raumaufteilung auf insgesamt drei Etagen.

Mit **142 m² Wohnfläche** und **5 Zimmern** bietet das Haus die perfekte Basis für Familien. Der ca. **756 m² große Grund** besticht durch einen gewachsenen Garten mit **Obstbäumen**, zwei Stellplätzen direkt vor der Tür und absoluter Wohlfühlatmosphäre sowie eine **riesige, ca. 63,5 m² große Terrasse** (teilweise überdacht) sowie zwei Balkone!

Das Haus ist **vollunterkellert** und **ab sofort bezugsfertig** .

Dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus ist folgendermaßen aufgeteilt:

Erdgeschoss :74,72m²

- Großzügiger, offener **Wohn-Ess-Küchenbereich** 41,5m² mit viel Tageslicht ,Klimaanlage.
- 1 weiteres, flexibel nutzbares **Zimmer** 10,49m² (ideal als Büro oder Gästezimmer)
- Vorraum 5,22m²
- Separates Gäste-WC 1,77m²
- Bad mit Dusche 7,2m2 und Fenster
- Direkter Zugang zum gemütlichen EG-Balkon 5,37m² und der 63,5 m² Terrasse
- Abstellraum3,12m²

Obergeschoss:67.96m²

- 3 separat begehbare Zimmer (12,48m², 18,8m² und 19,16m²)

- Zentraler Vorraum 8,62m²
- Badezimmer mit integriertem WC 8,98m² und Fenster
- Ein zweiter, sonniger Balkon 4,77m²mit Blick ins Grüne

Kellergeschoss (Vollunterkellert:78,30m²)

- Großer Haupt- bzw. Hobbyraum 31,52m²
- Eigene Waschküche 7,85m² mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Heizraum inklusive modernem Pelletstank (großer Lagerraum für ca. 4 Tonnen) 14m²
- Vorraum/Kellerraum 17,65m²
- Vorraum 7,62m²

LAGE:

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnstraße in Breitensee, direkt neben der Storchenstadt Marchegg im Bezirk Gänserndorf. Sie genießen hier die pure Natur des Marchfelds, profitieren aber gleichzeitig von der schnellen Anbindung nach Wien und Bratislava (Bahnverbindung ab Marchegg). Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

KAUFPREIS: € 390.000,- lasten und Bestandfrei

monatliche Gemeindeabgaben:

80 € monatlich für Müll, Wasser, Gemeinde und Kanal

Traumimmobilie gefunden? Wir kümmern uns auch um die passende Finanzierung!

- **Zinsen bereits ab 3,10 %** – abhängig von der gewählten Fixzinsphase
- **Laufzeiten bis zu 40 Jahren** möglich
- Kredite auch für Pensionisten bis **zum Lebensalter 99**
- Finanzierung **auch mit weniger als 20 % Eigenmitteln** möglich

So kann der Weg zur eigenen Immobilie auch mit geringerem Eigenkapital möglich sein.

*Finanzierungen mit reduziertem Eigenmittelanteil sind bonitätsabhängig und nur innerhalb eines **begrenzten Kontingents** verfügbar. Individuelle Prüfung erforderlich.*

Einfach anfragen und Finanzierungsmöglichkeiten unverbindlich prüfen lassen.

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

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. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <2.500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <5.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Post <2.500m
Bank <2.500m
Geldautomat <6.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap