Zu Fuß zum Bahnhof! Großzügiges Einfamilienhaus mit 1.317m² Grundstück in Marchegg – Ihr Sanierungsprojekt!



Gartenansicht Haus

Objektnummer: 6547/4440

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Marchegg
Baujahr:	1966
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	91,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 251,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	369.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld




















KÄRNTEN
















































TRUE
ZU KAUFEN
Kronen Zeitung















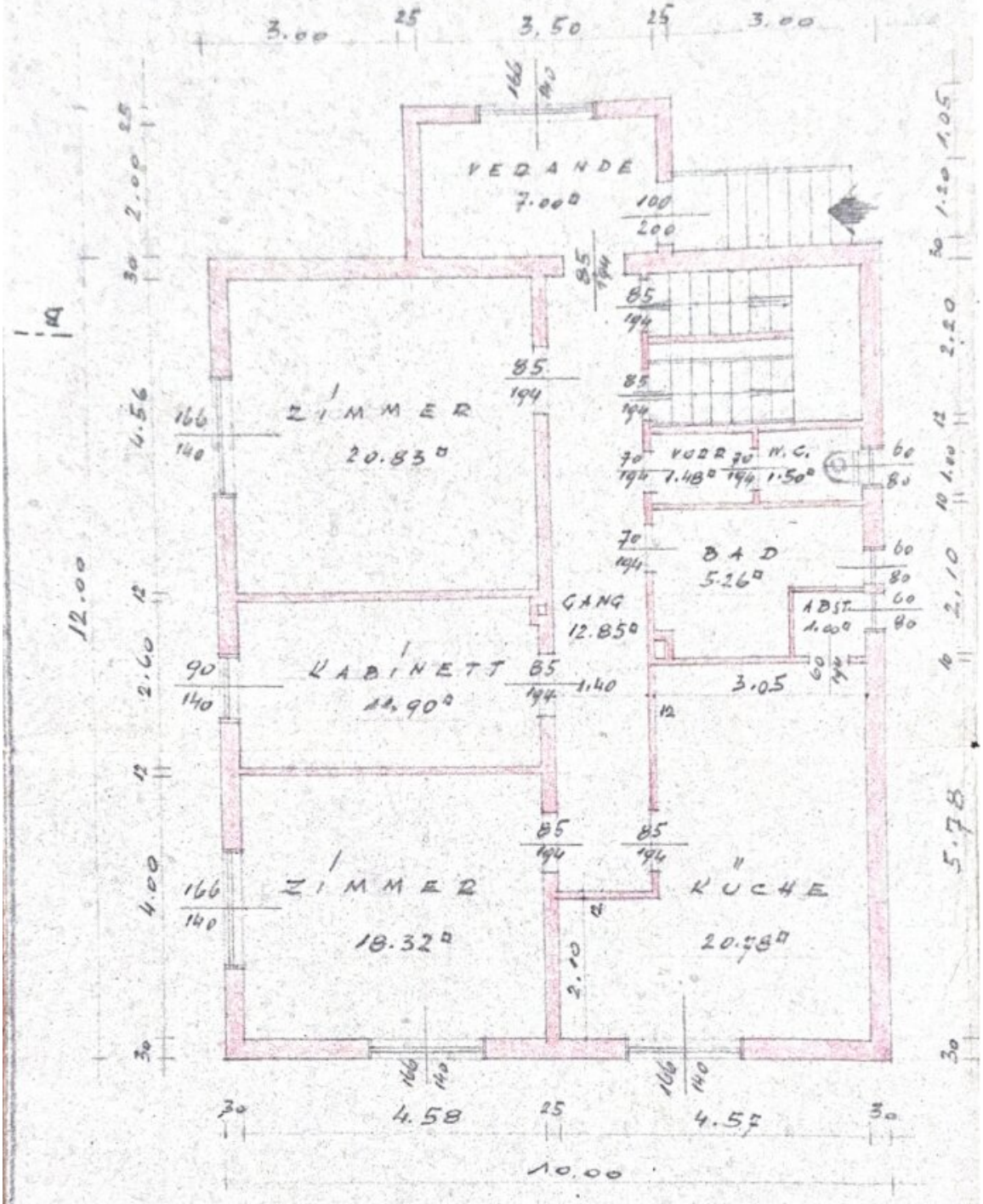


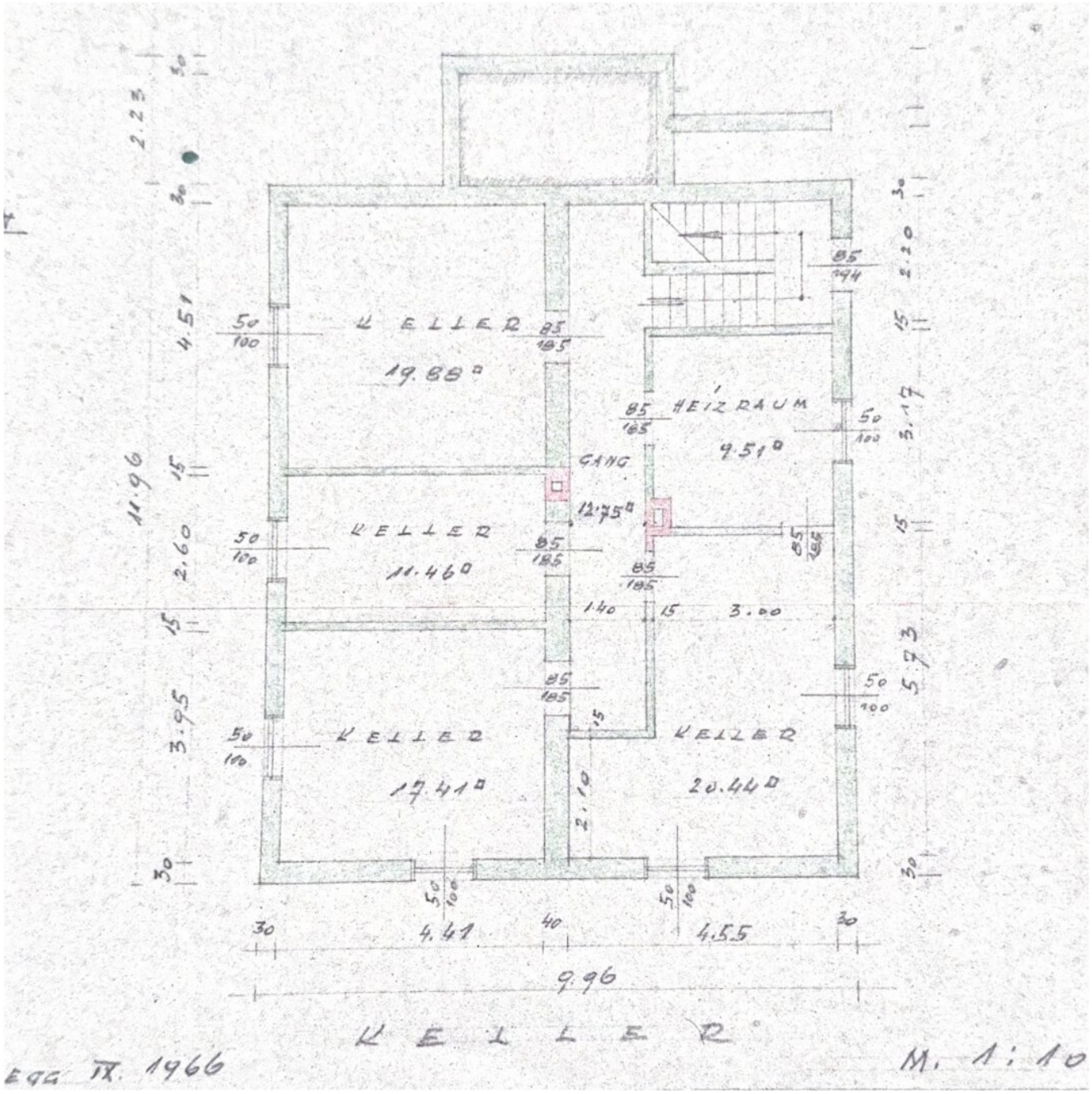




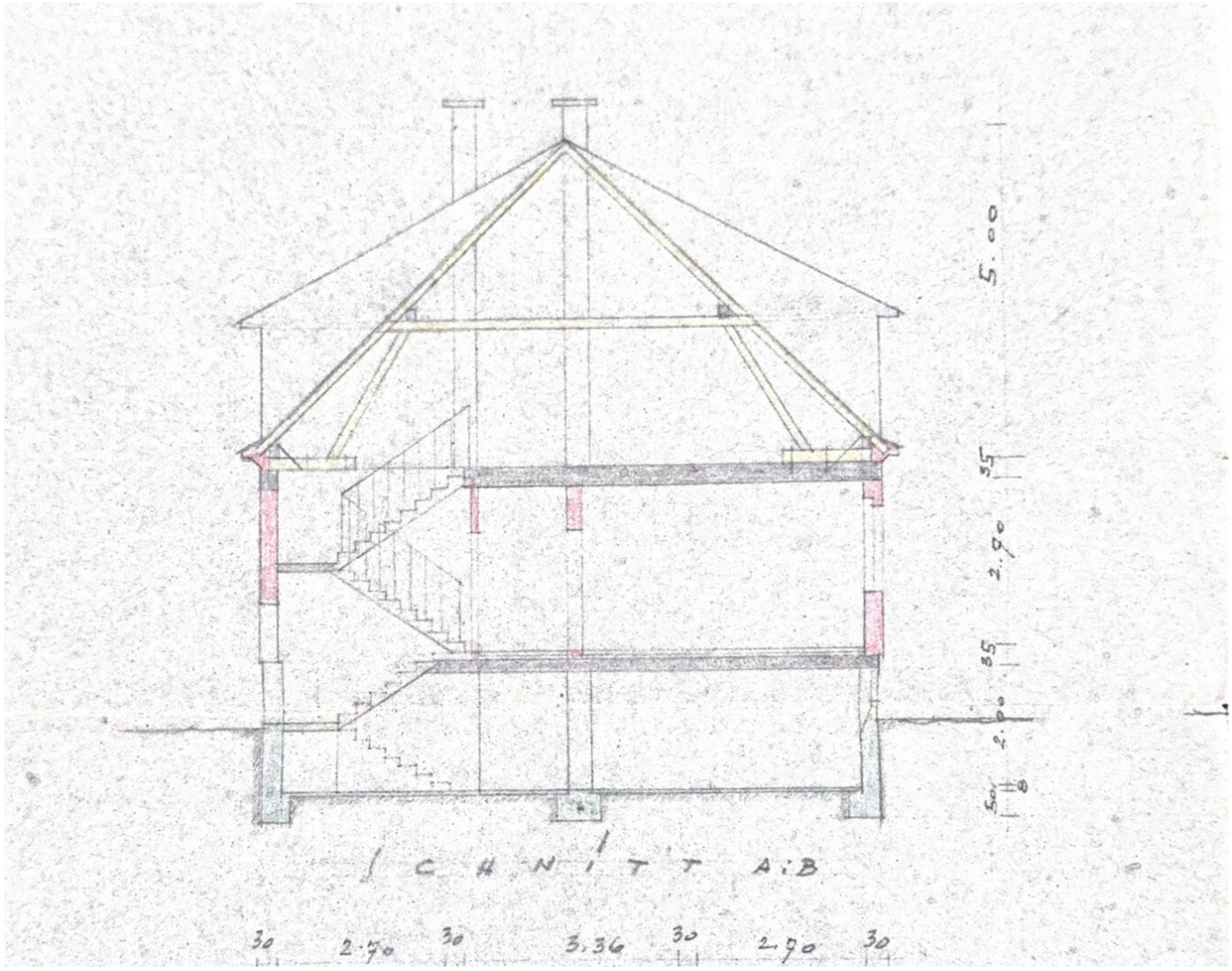


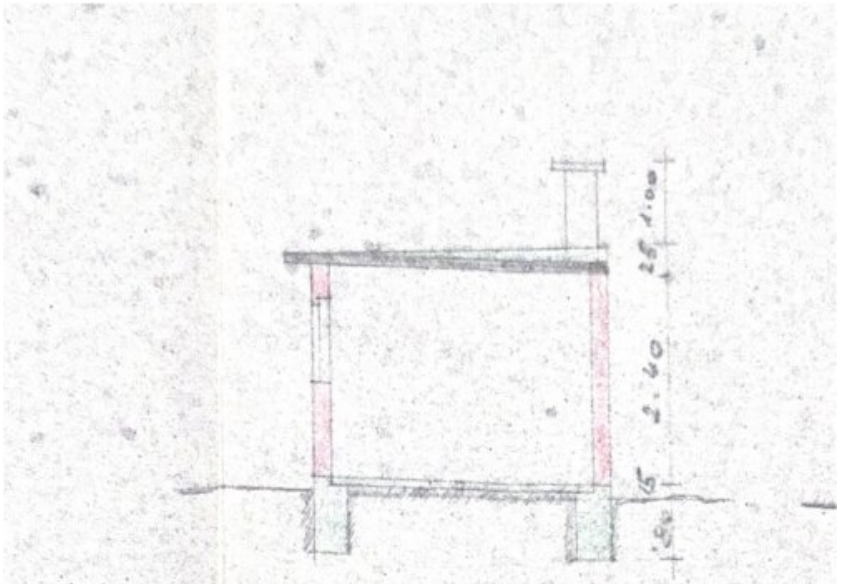
ANSICHT SCHUBERTGASSE



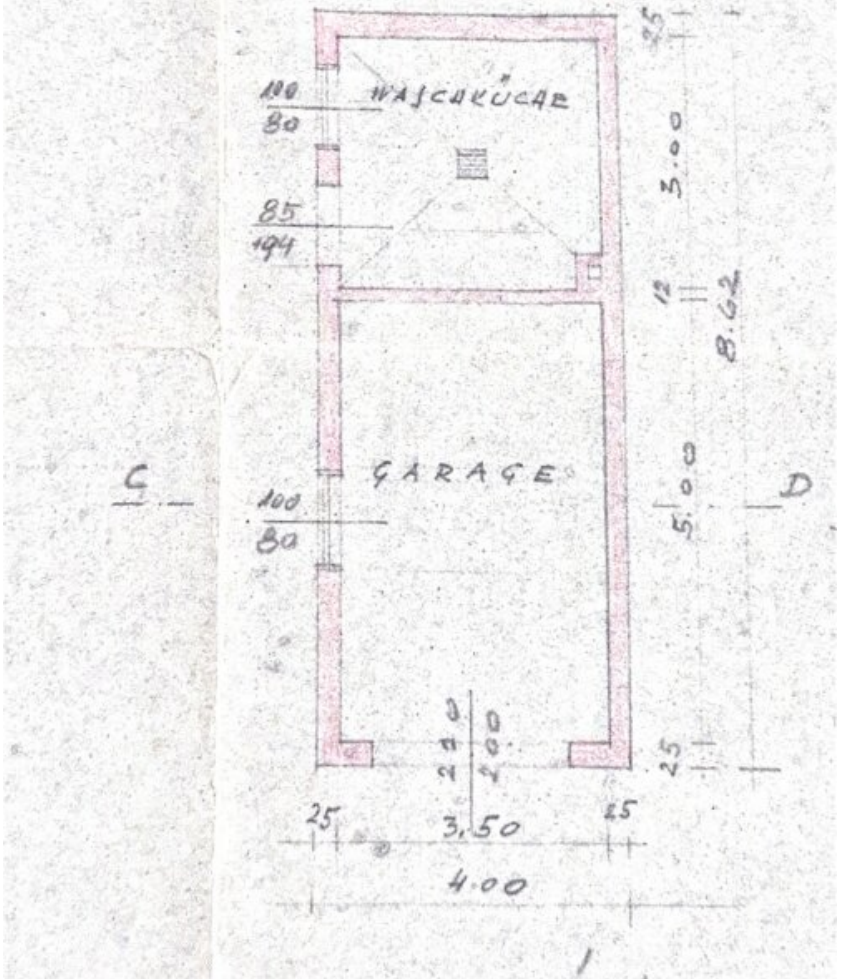

KELLER
19.88 □
HEIZRAUM
9.51 □
GANG
12.75 □
KELLER
11.46 □
KELLER
17.41 □
KELLER
20.44 □
KELLER
4.41
4.55
9.96
11.96
4.51
2.60
3.95
2.23
3.17
5.73
3.00
1.40
2.10
M. 1:10

EGG IX. 1966


5.00
35
2.90
35
2.80
50
30
SCHNITT A-B
30
2.70
30
3.36
30
2.90
30

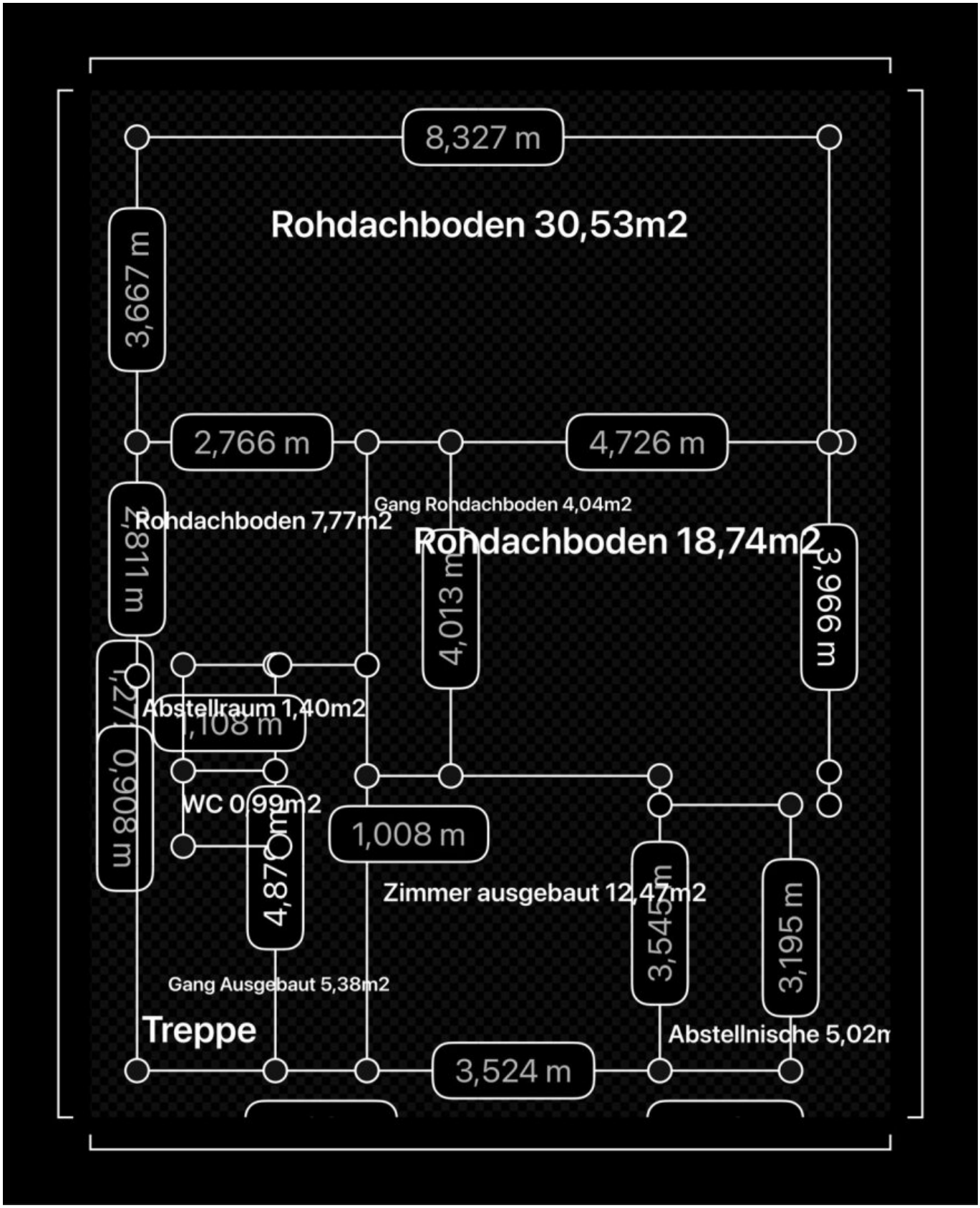


SCHNITT C-D



GRUNDRISS

100


8,327 m
Rohdachboden 30,53m2
3,667 m
2,766 m
4,726 m
Gang Rohdachboden 4,04m2
Rohdachboden 7,77m2
Rohdachboden 18,74m2
2,811 m
4,013 m
3,966 m
1,27 m
Abstellraum 1,40m2
1,108 m
0,908 m
WC 0,99m2
1,008 m
4,870 m
Zimmer ausgebaut 12,47m2
3,545 m
3,195 m
Gang Ausgebaut 5,38m2
Treppe
Abstellnische 5,02m
3,524 m

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit rund 101 m² Wohnfläche**
- **Erdgeschoss:** Eingangsbereich, Vorzimmer, Küche mit Speis, Esszimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, separates WC und 2 Schlafzimmer
- **Großes Ausbaupotenzial im Obergeschoss:** ein Zimmer bereits ausgebaut, zusätzliche Fläche für 2–3 weitere Zimmer bzw. eventuell eine weitere Wohneinheit
- **Großzügiges Grundstück mit rund 1.317 m² (lt. Grundbuch)**
- **Bahnhofsnähe – ca. 8 Gehminuten**
- **Absolute Ruhelage**
- **Eckgrundstück**
- **Garage sowie zusätzliche Einzelgarage**
- **Beheizung mittels Öl bzw. Festbrennstoff**
- **Keller mit rund 91 m²**
- **Massivbauweise**
- **Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung**
- Video

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Das Objekt wurde **1966 eingereicht**, die **Benützungsbewilligung erfolgte im Jahr 1971**.

Die Zufahrt bzw. der Zugang zum Haus erfolgt über das Gartentor. Seitlich am Gebäude vorbei gelangt man direkt zur Garage.

Das Haus verfügt über zwei separate Zugänge. Einer führt über wenige Stufen zur Veranda, der zweite befindet sich praktisch zwischen Keller- und Erdgeschossniveau und ist ebenerdig erreichbar. Von hier aus gelangt man sowohl in den Keller als auch in das Erdgeschoss.

Die **Veranda** bietet ausreichend Platz für Garderobe, Schuhe und weitere Ablagemöglichkeiten. Anschließend erschließt ein zentraler Gang sämtliche Räumlichkeiten des Erdgeschosses sowie das Treppenhaus, welches Keller und Obergeschoss miteinander verbindet.

Auf einer Seite des Ganges befinden sich das **Wohnzimmer sowie zwei Schlafzimmer**. Auf der gegenüberliegenden Seite liegen das **separate WC, das Badezimmer sowie der Essbereich mit angeschlossener Küche und praktischer Speis**.

Der Keller

Über das zentrale Treppenhaus gelangt man in den **großzügigen Keller mit rund 91 m²**. Unmittelbar hinter der Kellereingangstüre befindet sich die Brunnenpumpe.

Auch im Keller werden die einzelnen Räumlichkeiten über einen zentralen Gang erschlossen.

Hier befinden sich ein **Stüberl**, ein Hauswirtschaftsraum bzw. eine Sommerküche sowie eine Werkstatt. Zusätzlich stehen ein Heizraum, der Öltank und zwei weitere Lagerräume zur Verfügung.

Am Ende des Ganges wurde darüber hinaus ein **weiteres Badezimmer** eingerichtet.

Damit bietet der Keller nicht nur großzügige Lager- und Technikflächen, sondern auch vielseitige Möglichkeiten für Hobby, Werkstatt und Freizeit.

Obergeschoss und Ausbaupotenzial

Das Obergeschoss bietet **besonders viel Entwicklungspotenzial**.

Ein Zimmer mit angeschlossenem Schrankraum ist bereits ausgebaut und verfügt zusätzlich über eine **eigene Terrasse**. Im Gangbereich befinden sich außerdem ein WC sowie ein weiterer Abstellraum.

Das eigentliche Highlight ist jedoch der derzeitige **Rohdachboden**. Dieser bietet aufgrund seiner Größe interessante Möglichkeiten für einen weiteren Ausbau.

Je nach zukünftiger Planung könnten hier beispielsweise **2–3 weitere Zimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer** entstehen. Damit bietet das Haus auch für größere Familien oder zukünftige Wohnkonzepte interessante Möglichkeiten.

Gartenanlage und Garagen

Ein weiteres Highlight der Liegenschaft ist der **großzügige Garten**, der viel Platz für Erholung, Familie und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die vorhandenen Garagen sorgen zusätzlich für ausreichend Stell- und Lagerfläche. In der vorderen Garage können bei entsprechender Nutzung bis zu zwei Fahrzeuge Platz finden.

Die hintere Garage eignet sich derzeit insbesondere als **Schuppen, Werkstatt oder zusätzlicher Abstellraum**, da für eine Nutzung als klassische Garage zunächst eine entsprechende Zufahrt hergestellt werden müsste.

Ein eigener **Brunnen** steht für die Gartenbewässerung zur Verfügung.

Aufgrund der **Grundstücksgröße von rund 1.317 m²**, der Ecklage sowie der bestehenden Bebauungsbestimmungen bietet die Liegenschaft darüber hinaus interessantes Entwicklungspotenzial. Auch eine mögliche Grundstücksteilung mit anschließender Errichtung eines weiteren Wohnhauses ist grundsätzlich denkbar, müsste jedoch im Vorfeld mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.

Widmung und Bebauung

Für die Liegenschaft gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

- **Bebauungsdichte:** 40 %
- **Bauweise:** offen oder gekuppelt
- **Bauhöhe:** Bauklasse I

Beheizung, Warmwasseraufbereitung und Kostenstruktur

Die **Beheizung und Warmwasseraufbereitung** erfolgen mittels **Ölheizung**. Die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit der Beheizung mittels **Festbrennstoff**.

Der vorhandene **Öltank verfügt über ein Fassungsvermögen von ca. 3.000 Litern**.

Laufende Kosten

- **Stromkosten:** ca. € 100,– pro Monat
- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Wasserbenützung, Kanal und Bereitstellungsgebühr): ca. **€ 268,– pro Quartal**

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergärten**: In Marchegg gibt es mehrere Kindergärten.

- **Volksschule**: Eine moderne Bildungseinrichtung, die Betreuungszeiten von Montag bis Freitag von 07 bis 16 Uhr anbietet

- **Mittelschule**: Bietet ein umfassendes Bildungsangebot für die Sekundarstufe I.

? Gesundheitsversorgung

- **Ärzte**: Allgemeinmediziner und ein Zahnarzt sind in Marchegg ansässig.

- **Apotheke:** Eine Apotheke befindet sich im Ortszentrum.

- **Krankenhaus:** Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Landesklinikum Hainburg (ca. 20 Fahrminuten).

?? Nahversorgung

- **BILLA**: Filiale in Fünfhaus 71, Marchegg.

- **Penny**: Filiale in der Bahnstraße 65, Marchegg.

- Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Bäckerei, Trafik, Bank, Postpartner) sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

- Größere Einkaufszentren sind mit dem Auto gut erreichbar.

? Öffentlicher Verkehr

- **Bahn:** Marchegg verfügt über einen **modernen Bahnhof** mit direkter Anbindung nach **Wien Hauptbahnhof**, **Gänserndorf** und **Bratislava**. Die Züge der **Schnellbahnlinie S8** sowie der **Rex-Züge** verkehren regelmäßig.

- **Bus:** Die Linie 542 verbindet Marchegg mit der Gemeinde Breitensee

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

? Auto-Anbindung

- Gute Erreichbarkeit über die **B49**, **B8** sowie die **S1 und A4** Richtung Wien.

- Fahrzeit nach Wien je nach Verkehrslage ca. **40–50 Minuten**.

? Besonderheiten & Freizeit

- **Naturparadies Marchauen:** Die Stadt liegt am Rand des Naturreservats „Untere Marchauen“ – ideal für Spaziergänge, Radtouren und Naturbeobachtung.

- **Schloss Marchegg:** Ein imposantes Barockschloss mit Veranstaltungen und einem Storchenpark – ein kulturelles Highlight der Region.

- **Grenznähe zur Slowakei:** Die Brücke nach Devínska Nová Ves (Bratislava) macht Ma rchegg zu einem attraktiven Wohnort auch für Pendler nach Bratislava.

- **unweit von Wien: ebenso ist die Wiennähe, bzw. die Zugverbindung nach**

Marchegg sehr attraktiv

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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 <1.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Post <500m
Bank <1.000m
Geldautomat <7.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap