

Neuwertige 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großer Loggia & Stellplatz



Objektnummer: 2464/78

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Marchegg
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m ²
Nutzfläche:	145,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
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:	298.500,00 €
Betriebskosten:	192,54 €
Heizkosten:	20,06 €
USt.:	22,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Amirfarhang Nemati









NOVARIA

— REAL ESTATE —

Objektbeschreibung

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

Moderne 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großzügiger Loggia in Marchegg

Diese attraktive **4-Zimmer-Gartenwohnung in Marchegg** verbindet modernes Wohnen mit großzügigen Freiflächen und einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss einer modernen Wohnanlage** und verfügt über rund **93,86 m² Wohnfläche**, eine **ca. 16,7 m² große Loggia**, eine zusätzliche **Terrassenfläche von ca. 3,2 m²** sowie einen **privaten Garten mit ca. 30,5 m²**.

Durch die durchdachte Raumaufteilung eignet sich die Wohnung besonders gut für **Paare, Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf für Homeoffice oder Gästezimmer**.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige, offene **Wohnküche mit rund 30 m²**. Von hier gelangt man direkt auf die überdachte Loggia und weiter in den eigenen Garten. Die großen Glasflächen schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Der private Außenbereich bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Essen im Freien oder für Kinder und Haustiere. Durch die Überdachung lässt sich die Loggia auch bei weniger perfektem Wetter gut nutzen.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen zentralen Vorraum, eine großzügige Wohnküche, **drei weitere Zimmer**, einen praktischen Abstellraum, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC.

Das Badezimmer ist mit **Badewanne und bodengleicher Dusche** ausgestattet. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sieht unter anderem wandhängende WCs, Sanitärausstattung in gehobener Qualität sowie dreifach isolierverglaste Kunststofffenster vor.

Ausstattung

Zur Ausstattung gehören unter anderem eine maßgefertigte Einbauküche, Fußbodenheizung, Außenbeschattung, Fliegengitter, Vorbereitung für eine Klimaanlage sowie der private Garten.

Ein eigener **Kellerraum mit ca. 3,1 m²** ergänzt das Platzangebot. Auch ein **PKW-Stellplatz** gehört zur Wohnung.

Besonders praktisch sind außerdem:

- **ca. 93,86 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **ca. 16,70 m² Loggia**
- **ca. 3,20 m² Terrasse**
- **ca. 30,54 m² Eigengarten**
- großzügige Wohnküche
- 3 Schlafzimmer bzw. flexibel nutzbare Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC
- Abstellraum
- Fußbodenheizung
- moderne Einbauküche
- elektrische Außenbeschattung

- Fliegengitter
- Klimaanlage-Vorbereitung
- Kellerabteil
- eigener PKW-Stellplatz

Die aktuelle monatliche Vorschreibung ab Mai 2026 beträgt laut Hausverwaltung für Wohnung und Stellplatz insgesamt **€ 353,66** inklusive Betriebskosten, Heiz- und Warmwasserkosten, Wassergebühr und Rücklage.

Lage

Die Wohnung befindet sich in **2294 Marchegg in Bahnhofsnähe** und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit von Wien und Bratislava.

Der Bahnhof ist gut erreichbar und macht die Wohnung insbesondere auch für Pendler interessant. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Natur. Die Marchauen, zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten einen hohen Erholungs- und Freizeitwert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <2.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <7.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Post <500m
Bank <500m
Geldautomat <7.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap