NEUER PREIS !! Ob Investment oder Eigenheim, diese Wohnung ist optimal für beides!



Garten

Objektnummer: 6547/4449

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Marchegg
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	28,44 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	158,87 €
USt.:	15,89 €

Provisionsangabe:

7.740,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

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

















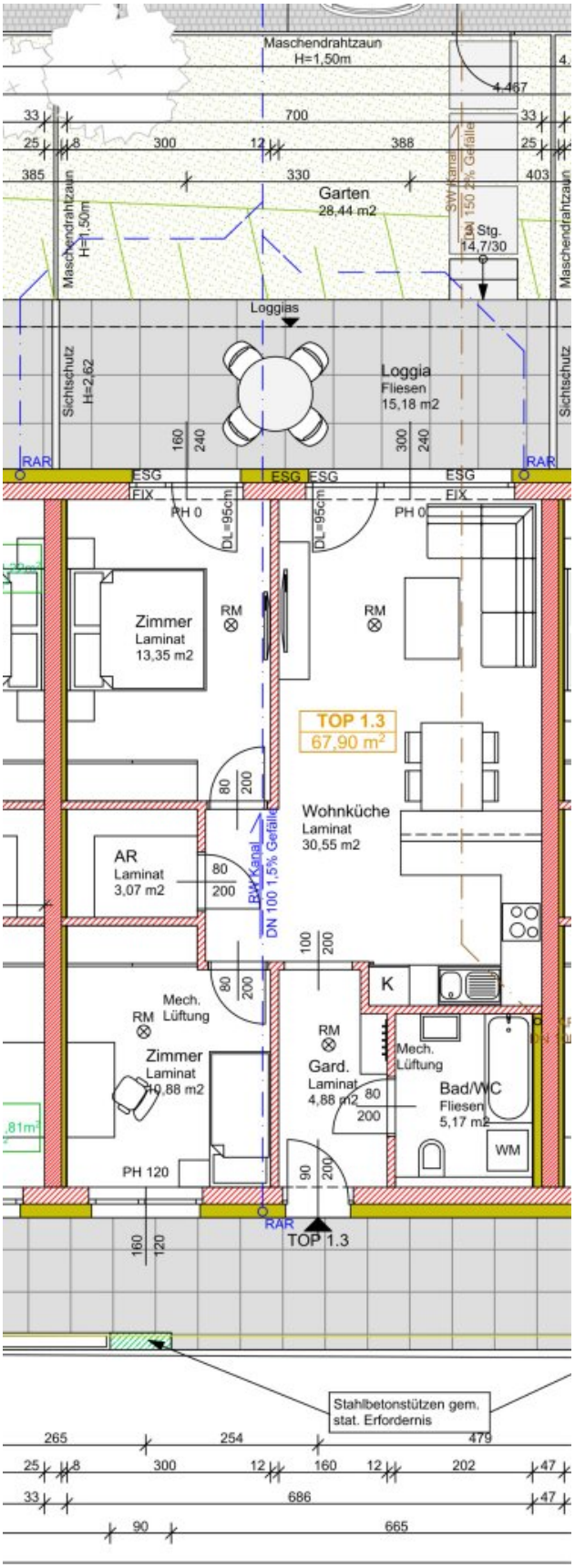









20


Maschendrahtzaun
H=1,50m
4.467
33
700
33
25
8
300
12
388
25
385
330
403
Garten
28,44 m2
SW Kanal
DN 150 2% Gefälle
UK Stg.
14,7/30
Maschendrahtzaun
H=1,50m
Maschendrahtzaun
Loggias
Sichtschutz
H=2,62
Loggia
Fliesen
15,18 m2
Sichtschutz
160
240
300
240
RAR
RAR
ESG
ESG
ESG
ESG
FIX
FIX
PH 0
DL=95cm
DL=95cm
PH 0
Zimmer
Laminat
13,35 m2
RM
RM
TOP 1.3
67,90 m²
80
200
Wohnküche
Laminat
30,55 m2
AR
Laminat
3,07 m2
80
200
RW Kanal
DN 100 1,5% Gefälle
100
200
80
200
K
Mech.
Lüftung
RM
RM
Zimmer
Laminat
10,88 m2
Gard.
Laminat
4,88 m2
Mech.
Lüftung
80
200
Bad/WC
Fliesen
5,17 m2
WM
PH 120
90
200
RAR
TOP 1.3
160
120
Stahlbetonstützen gem.
stat. Erfordernis
265
254
479
25
8
300
12
160
12
202
47
33
686
47
90
665

Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung für eilige Leser

- **ca. 68 m² Wohnfläche**
- **Loggia mit über 15 m²**
- **Eigengarten mit ca. 28,5 m²**
- Raumaufteilung: Vorraum, **2 Schlafzimmer**, **Abstellraum**, **großzügiger Wohn-Essbereich**, Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- **Top-Lage – fußläufig zum Bahnhof Marchegg**
- **Ebenerdiges Kellerabteil**
- **Freifinanzierter Neubau**
- **Gepflegtes Wohnhaus**
- **Geringe Energiekosten**
- Optionaler Außenstellplatz um **€ 10.000,-**
- **Objektvideo in den Anhängen**

Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** des Wohnhauses und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** sowie die **großzügige Loggia mit anschließendem Eigengarten**.

Der Zugang erfolgt über einen Laubengang. Vom **Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe** gelangt man rechter Hand in das **Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss**.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **helle, großzügige Wohn-Essbereich** mit **hochwertiger Küche** und **großer Fensterfront mit direktem Zugang zum Garten** – hier entsteht eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Links vom Wohnbereich führt eine kleine Nische zu den **beiden separat begehbaren Schlafzimmern** sowie zum **praktischen Abstellraum**.

Ein Schlafzimmer ist zum Laubengang ausgerichtet, das zweite zum **Gartenbereich**.

Das Wohnhaus

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand**. Die Eigentümergemeinschaft hat im vergangenen Jahr die Verwaltung an **VALENA IMMOBILIEN** übergeben. Aktuell läuft eine Klage gegen den Bauträger, wodurch vorhandene Mängel Schritt für Schritt behoben werden --> in den Allgemeinbereichen.

Das **Kellerabteil** liegt nur einige Schritte von der Wohnung entfernt. Aufgrund der Nähe eignet es sich nicht nur als klassischer Stauraum, sondern auch bestens als **Speisekammer oder zusätzlicher Schrankraum**.

Der Stellplatz

Zur Wohnung gehört ein **Stellplatz (Nr. 20)**.

Der Aufpreis hierfür beträgt **€ 10.000**.

Betriebskosten / Gesamtkosten pro Monat (Bruttobeträge)

- Betriebskosten: **€ 174,76**
- Heizkosten: **€ 56,38**

- Warmwasserkosten: **€ 26,15**
- Wassergebühr: **€ 21,68**
- Rücklage: **€ 75,07**
- Strom: ca. **€ 85,00** (verbrauchsabhängig)

Stellplatz:

- Betriebskosten: **€ 5,16**
- Rücklage: **€ 2,03**

Bildungseinrichtungen:

- **Kindergärten:** Es gibt zwei städtische Kindergärten in Marchegg mit guter Betreuung. Ebenso ist ein Privatkindergarten "Montessori" vorhanden.
- **Schulen:** Die Stadt verfügt über eine **Volksschule** und eine **Mittelschule** . Weiterführende Schulen befinden sich in Gänserndorf, Deutsch-Wagram und Wien. Eine weitere Schule ist die Montessori Schule in Marchegg (Privatschule).
- **Höhere Bildung:** Universitäten und Fachhochschulen sind mit der Bahn oder dem Auto in Wien erreichb ar.

Gesundheitsversorgung:

- **Ärzte:** Allgemeinmediziner und ein Zahnarzt sind in Marchegg ansässig.
- **Apotheke:** Eine Apotheke befindet sich im Ortszentrum.
- **Krankenhaus:** Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Landesklinikum Gänserndorf,

bzw. Hainburg.

Einkaufsmöglichkeiten:

- **Nahversorgung:** Ein **BILLA-Supermarkt und ein Penny-Markt** befinden sich in zentraler Lage.
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Bäckerei, Trafik, Bank, Postpartner) sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.
- Größere Einkaufszentren (z. B. G3 Shopping Resort, Hainburg) sind mit dem Auto gut erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- **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:** Regionale Busverbindungen verbinden Marchegg mit den umliegenden Gemeinden und Gänserndorf.

Auto:

- Gute Erreichbarkeit über die **B49**, **B8** sowie die **S1 und A4** Richtung Wien.
- Fahrzeit nach Wien je nach Verkehrslage ca. **40–50 Minuten**.

Besonderheiten:

- **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 <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