Neuwertige 4-Zimmer-Gartenwohnung mit großer Loggia & Stellplatz

Objektnummer: 2464/125

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 m²
Nutzfläche:	145,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Garten:	31,00 m²
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * 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

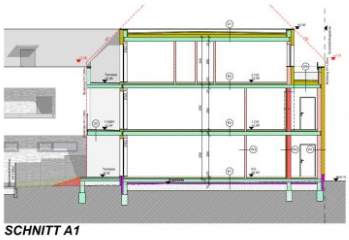
Amirfarhang Nemati

NOVARIA

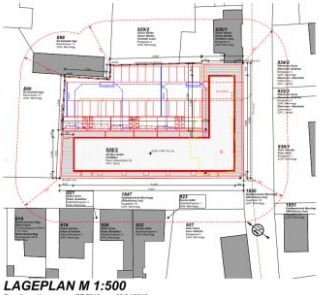
NOVARIA

REAL ESTATE

ANSICHT NORDWEST



SCHNITT A1



LAGEPLAN M 1:500

Grundlage: Vermessung GZ 7940 vom 09/04/2019
erstellt durch die Gerhard Serfiner Vermessung ZT GmbH

ANSICHT SÜDOST

AUFBAUTEN:

W. WÄNDE:

W.1 AUSSENWAND
1.50 cm Innenputz
25.00 cm Ziegelmauerwerk
20.00 cm EPS F Plus
0.80 cm Spachtelung inkl. Armierung
2.00 cm Oberputz

W.2 TRENNWAND
1.50 cm Innenputz
12.00 cm Ziegelmauerwerk
0.80 cm Vorsatzschale

W.3 WOHNWAND
1.50 cm Innenputz
12.00 cm Ziegelmauerwerk
1.50 cm Innenputz

D. DÄCHER:

D.1 FLACHDACH
0.80 cm Abreißfolie
2.00 cm Gefälle
1 Lage EPDM-Folie
10.00 cm UK EPS W25 Gefälledämmung
1 Lage Bitumenbahn
1 Lage Dampfsperre
24.00 cm Stahlbetondecke

D.2 TERRASSE
2.00 cm Gehbelag
1 Lage Trennabdichtungsbahn
7.00 cm UK Gefälledämmung
24.00 cm Stahlbetondecke

D.3 BAUTEILE FLACHDACH (1.OG)
2.00 cm Gehbelag
1 Lage Filtervlies
5.00 cm Drainbeton
1 Lage Speicherungsmatte
1 Lage Vlies
1 Lage EPDM-Folie
10.00 cm UK EPS W25 Gefälledämmung
1 Lage Bitumenbahn
1 Lage Dampfsperre
24.00 cm Stahlbetondecke

B. BÖDEN:

B.1 FUSSBODEN EG ERDBERÜHRend
2.00 cm Bodenbelag
5.00 cm Estrich
3.00 cm Polyet
4.00 cm Dämmschüttung
1 Lage Bitumendickbeschichtung
24.00 cm Stahlbetonplatte
1 Lage PE Folie
10.00 cm EPS TOP 30
Rollierung

B.2 ZWISCHENDECKE
2.00 cm Bodenbelag
6.00 cm Estrich
3.00 cm Polyet
5.00 cm Trittschalldämmung
24.00 cm Stahlbetondecke

F. FENSTER UND TÜREN

Fenster aus Kunststoffrahmenfenstern
mit Wärmedurchgangskoeffizient UW
3 Scheiben Isolierverglasung ausgeführt

LEGENDE

- SCHALLSCHUTZBEGEL
- BEGRÜNUNGSWAND
- STAHLBETON
- BETON UNBEHANDELT
- SCHALSTEINE
- HOLZ
- TROCKENBAUWAND
- EPS DÄMMUNG
- XPS DÄMMUNG
- RSK/CRB
- ABBRUCH
- RAUCHMELDER

STATISTIK

Baugrundstück	2.026,80 m²
Bebaute Fläche	1.100,80 m²
Bebauungsdichte	54,33 %
Wohnnutzfläche	2.153,61 m²
EG	498,53 m²
Loggia EG	92,79 m²
1.OG	537,31 m²
Loggia 1.OG	107,91 m²
2.OG	517,08 m²
Nutzfläche	2.752,71 m²
EG	909,31 m²
1.OG	1.027,31 m²
2.OG	915,85 m²

ANSICHT SÜDWEST

ANSICHT NORDOST

Lüftung: (gem. OIB-Richtlinie 2 - 10.1.1)
Ausreichende Sanitärräume werden durch automatisch steuerbarenatürliche Lüftungen gelüftet. Bei sonstigen innen liegenden Räumen, ausgenommen Gänge, wird eine Lüftungsmöglichkeit zu sorgen.

Abstandsbemessungen: (gem. OIB-Richtlinie 4 - 4)
Bei allen in geschlossenen Gebäuden zugänglichen Stellen, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, werden Absturzsicherungen gem. OIB-Richtlinie 4 - 4.1. ausgeführt. Deren Verglasungen als Absturzsicherungen werden diese aus geeigneten Verbund-Sicherheitsglas gem. OIB-Richtlinie 4 - 4.3 ausgeführt.

Rauchmeldeer: (gem. OIB-Richtlinie 2 - 2.11)
Im Aufenthaltsraum ausgenommen in der Küche sowie in Gängen über die Fluchtwege von Aufenthaltsräume führen, werden mind. ein Rauchmeldeer angebracht.

Verglasungen: (gem. OIB-Richtlinie 4 - 5.1.1)
Glastüren und Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion werden gem. OIB-Richtlinie 4 - 5.1.1 aus geeignetem Sicherheitsglas (ESG) ausgeführt.

Kolen prüfen! Naturmaße nehmen!

Der vorliegende Grundriß hat den Zweck der baurechtlichen Genehmigung durch die jeweilige Baubehörde und ist nicht als Ausführungsplan konzipiert. Vor Ausführung des Bauvorhabens sind durch die bauausführenden Unternehmer entsprechende Ausführungspläne auf Basis dieses Grundplanes auszuarbeiten.

PARIE: A B C D E F G H I

EINREICHPLAN

Neubau eines Wohnhauses mit 26 Wohneinheiten und Abstellplätzen und Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses für DH Bau GmbH .

ANSCHRIFT:	Berggasse 6, 2294, Marchegg - Bahnhof
GST.NR.:	928/3
EINLAGEZAHL:	253
KAT.GEM.:	Marchegg - Bahnhof
DATUM:	07. Juni 2019
PLAN NR.:	EP_190614

PLANINHALT:

ANSICHT NORDOST	M 1:100	SCHNITT A1	M 1:100
ANSICHT NORDWEST	M 1:100	LAGEPLAN	M 1:500
ANSICHT SÜDWEST	M 1:100		
ANSICHT SÜDOST	M 1:100		

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:
DH Bau GmbH
Obere Hauptstraße 25,
2422, Parndorf

PLANVERFASSER:

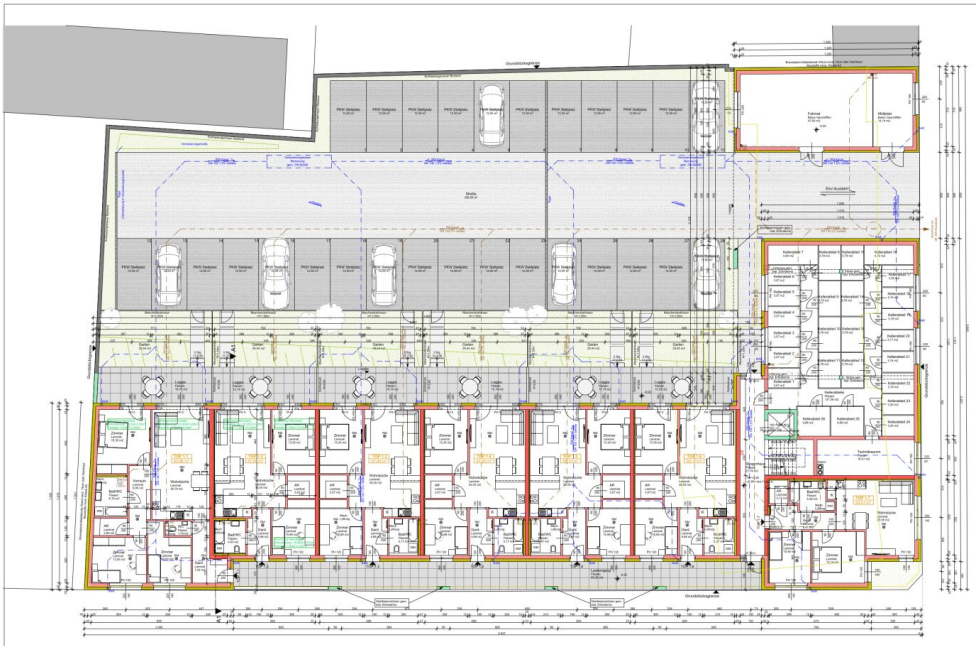
BAUWERBER:
DH Bau GmbH
Obere Hauptstraße 25,
2422, Parndorf

BAUBEHÖRDE:

BAUFÜHRER:

SIEHE DIE EINHALTUNG DER BESTIMMUNGEN DER ÖNORM B 2110 ABSATZ 5.4 ÜBERNIMMT DER BAUAUSFÜHRENDE HIERZU AUSDRÜCKLICH VERPFLICHTEN

Dieser Plan bzw. Ausarbeitung ist unser geistiges Eigentum und unterliegt dem Urheberrecht und darf ohne unsere Zustimmung weder vervielfältigt, verändert, überarbeitet oder an Dritte weitergegeben werden. Eine Verletzung dieses Urheberrechtes ist strafbar und verpflichtet zum Schadensersatz !(Urheberrechtsgesetz BGBL. 111/100, 200/2005, 100/2012)



ERDGESCHOSS

STATISTIK

Baugrundstück	2.029,00 m²
Bebaute Fläche	1.131,28 m²
Bebauungsdichte	54,8575
Nettonutzfläche	2.110,81 m²
EG	496,52 m²
Loggien EG	71,76 m²
1.OG	730,76 m²
Loggien 1.OG	107,91 m²
2.OG	730,76 m²
Nutzfläche	2.763,77 m²
EG	886,91 m²
1.OG	945,21 m²
2.OG	932,66 m²

LEGENDE

- SCHALLSCHUTZZEMENT
- ZIEGELMAUERWERK
- STAHLBETON
- BETON UNBEWEHRT
- SCHALLSTEINE
- HOLZ
- FACHWERKMAUWAND
- EPS DÄMMUNG
- XPS DÄMMUNG
- SICKOSB
- ABBRUCH
- RAUCHMELDER

Lüftung: (gem. OIB-Richtlinie 3 - 10.7.1)
Innenliegende Sanitärräume werden durch auswechselbare dimensionierte mechanische Lüftungen gelüftet. Bei sonstigen innen liegenden Räumen, ausgenommen Stiege, wird eine Lüftungsmöglichkeit zu sorgen.

Abgasleitungen: (gem. OIB-Richtlinie 4 - 4)
Bei allen in gasbetriebenen Gebäuden zugänglichen Stellen, bei denen die Gefahr eines Absatzes besteht, werden Abgassicherungen gem. OIB-Richtlinie 4 - 4.1. ausgeführt. Dieser Verpauungen als Abgassicherungen werden diese aus geeigneten Hartpolz-Dichenbeglas gem. OIB-Richtlinie 4 - 4.3 ausgeführt.

Rauchmeldeer: (gem. OIB-Richtlinie 2 - 2.2.1)
In Aufenthaltsräumen ausgenommen in der Küche sowie in Gängen über die Fluchtwege von Aufenthaltsräume führen, werden mind. ein Rauchmeldeer angeordnet.

Verglasungen: (gem. OIB-Richtlinie 4 - 5.1.1)
Glasteile und Verglasungen ohne dekorativerweise Funktion werden gem. OIB-Richtlinie 4 - 5.1.1 aus geeigneten Sicherheitsglas (ESG) ausgeführt.

Kosten prüfen! Naturmaße nehmen!

Der vorliegende Einreichplan hat den Zweck der baurechtlichen Genehmigung durch die jeweilige Baubehörde und ist nicht als Ausführungsplan konzipiert. Die Ausführung des Bauvorhabens sind durch die bauausführenden Unternehmen anhand weiterer Ausführungspläne auf Basis dieses Einreichplans auszuführen.

PARIE: A B C D E F G H I

EINREICHPLAN

Neubau eines Wohnhauses mit 26 Wohneinheiten und Abstellplätzen und Abbruch eines bestehenden Einfamilienhauses für DH Bau GmbH .

ANSCHRIFT:	Berggasse 6, 2294, Marchegg - Bahnhof
GST.NR.:	928/3
EINLAGEZAHL:	253
KAT.GEM.:	Marchegg - Bahnhof
DATUM:	07. Juni 2019
PLAN NR.:	EP_190614

PLANINHALT:
ERDGESCHOSS M 1:100

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:
DH Bau GmbH
Obere Hauptstraße 25,
2422, Pama

BAUWERBER:
DH Bau GmbH
Obere Hauptstraße 25,
2422, Pama

PLANVERFASSER:

BAUBEHÖRDE:

BAUFÜHRER:

Dieser Plan bzw. Ausarbeitung ist ohne gültiges Eigentum und unbefugt dem Auftraggeber nicht zugänglich zu machen. Ohne ausdrückliche Zustimmung darf dieser weder an Dritte weitergegeben werden. Eine Verletzung dieses Urheberrechtes ist strafbar und verpflichtet zum Schadenersatz lt. Urheberrechtsgesetz. BGBl. 111/936, 100/1948, 106/1953.

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
- Klimaanlagen-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