

Mehrfamilienhaus nahe Bahnhof mit 587m² großem Grund!



Objektnummer: 7115

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Marchegg
Alter:	Neubau
Zimmer:	7,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 255,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,04
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Markus Dassler

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 750 51 772

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Dieses Einfamilienhaus** steht auf einem **587m² großen Grundstück!**
- Massivbauweise, Baujahr ca. 1950
- **Erdgeschoß mit rund 108m²** - Geschäftsfläche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Küche - Essbereich, Badezimmer mit getrenntem WC, Abstellraum
- **Obergeschoß / Dachbodenausbau mit rund 26m²** - Vorraum, 1 Schlafzimmer, 1 Kabinett
- Obergeschoß - Abstellfläche (Ausbaufähig nach Plan) mit rund 80m²
- **Nebengebäude mit rund 35m² bestehend aus 3 Räumen!**
- **Voll Unterkellert!**
- Bezug nach Absprache!
-

Die ausführliche Beschreibung:

Dieses **im Jahr 1970 Sanierte Mehrfamilienhaus** befindet sich in **ruhiger Wohnlage** in Marchegg direkt beim Bahnhof.

Es bietet drei zentral **begehbare Zimmer** – durch die Geschäftsauslage mit rund 15m² welche als große Wohnküche umgebaut werden kann, gelangen Sie in die Küche mit rund 7m², weiteres befindet sich ein Wohnzimmer mit rund 17m² und ein Schlafzimmer mit rund 19m². Da WC ist getrennt vom Badezimmer mit rund 7m².

Im **Obergeschoß** finden Sie noch zwei weitere Zimmern mit rund 17m², 9m². Es besteht die Möglichkeit noch weitere drei Zimmern auszubauen und eine Wohnfläche von rund 80m² zu erreichen.

Die **Beheizung** sowie **Warmwasseraufbereitung** erfolgt über einen Öl - Festbrennstoffkessel! Ein Gasanschluss ist jedoch Straßenseitig vorhanden!

Lage:

Die Stadtgemeinde Marchegg liegt im Weinviertel, Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich. Von Marchegg ist Gänserndorf über die B8 in rund 10km mit dem Auto zu erreichen. Hainburg an der Donau ist in nur 16 Minuten entfernt.

Infrastruktur:

In Marchegg sind sämtliche Nahversorger für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Banken und Tankstellen fußläufig zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Der Bahnhof Marchegg ist fußläufig in nur 2 Minuten entfernt. Die Schnellbahn bringt Sie in rund 50 Minuten direkt auf den Wiener Hauptbahnhof.

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.