

**„Ab nur 1.700 EUR/Monat – Dein Traum-Bungalow:
Erstbezug, energieeffizient und barrierefrei inmitten der
Natur. Jetzt hast du die Möglichkeit, satte 16.500 EUR an
Nebenkosten zu sparen!“**



Objektnummer: 5675/433

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Marchegg
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m ²
Nutzfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	300,00 m ²
Heizwärmebedarf:	A 53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,78
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1













Objektbeschreibung

Entdecken Sie diesen wunderschönen, barrierefreien Bungalow in Marchegg – ideal für Jungfamilien und Senioren, die ein komfortables und energiesparendes Zuhause suchen. Dieser im Jahr 2020 erbaute Bungalow bietet Ihnen modernen Wohnkomfort auf 140m² Wohnfläche und eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die Ihren Alltag bereichern werden.

Eckdaten:

- Wohnfläche: 140m²
- Nutzfläche inkl. Nebengebäude: 150m²
- Grundstück: 650m² mit rund 300m² Garten
- Zimmer: 4
- Erstbezug (sehr wenig vom aktuellen Eigentümer bewohnt) mit Teilmöblierung (Küche und Bad)
- Baujahr: 2020
- Bodenbeläge: Fliesen Feinsteinzeug
- Heizung: Fußbodenheizung + Luftwärmepumpe (Photovoltaik-Anlage nachrüstbar)
- Fassade: Steinwolle, Holzfenster mit Fliegengittern und Rollläden
- Garten: Begrünt mit Sträuchern, uneinsehbar, automatisierte Gartenbewässerung, Eigenbrunnen (15 Meter tief)
- Gartenhaus: 10m²
- PKW-Abstellplätze: 2 (Garage oder Carport möglich)
- Pool: Errichtungsmöglichkeit im privaten Garten

Aufteilung:

- Vorraum 9,07m²
- Technikraum mit Waschküche 5,94m²

- Garderobe/Abstellraum 8,57m²
- WC mit Bidet 2,86m²
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche, Doppelwaschtisch und WC 6,99m²
- 3 Schlafzimmer: Zimmer 1 mit 16,71m², Zimmer 2 mit 12,35m², Zimmer 3 mit 12,07m²
- Vorzimmer Schlafbereich/offene Garderobe (im Plan: Flur): 13,73m²
- Wohn-/Essbereich (aktuell mit Teeküche): 47,64m² mit Zugang zur überdachten und nach Südosten ausgerichteten 22,23m² Terrasse

Derzeit ist im Objekt eine praktische Teeküche installiert, die Ihnen jedoch die perfekte Möglichkeit bietet, Ihre ganz persönliche Traumküche nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Nutzen Sie den vorhandenen Raum, um eine moderne, voll ausgestattete offene Wohn-/Essküche zu gestalten, die Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen entspricht. So schaffen Sie sich den idealen Ort für kulinarische Erlebnisse und gemütliches Beisammensein.

Perfekt für Jungfamilien:

Dieses Haus bietet ausreichend Platz für Ihre wachsende Familie. Die drei Schlafzimmer bieten Ihnen und Ihren Kindern genügend Freiraum. Der großzügige Garten ist ideal für Outdoor-Aktivitäten und lässt Kinderherzen höher schlagen. Stellen Sie sich vor, wie Ihre Kinder in einem sicheren, uneinsehbaren Garten spielen und Sie dabei auf der überdachten Terrasse entspannen.

Die Nähe zu Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten ist ein weiterer großer Vorteil:

- Kindergarten und Schulen: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten und Schulen, die einen einfachen und schnellen Zugang zu Bildungsangeboten bieten.
- Spielplätze und Freizeitanlagen: Zahlreiche Spielplätze und Sporteinrichtungen in der Umgebung sorgen dafür, dass Ihre Kinder immer ausreichend Bewegungsmöglichkeiten haben.
- Familienfreundliche Ausflugsziele: Das Schloss Marchegg und die Storchenkolonie bieten spannende Ausflugsziele für die ganze Familie. Besuchen Sie den Nationalpark Donau-Auen für unvergessliche Naturerlebnisse und Abenteuer.

Ideal für Senioren:

Der barrierefreie Zugang und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus perfekt für Senioren, die ihren Lebensabend in einem komfortablen und sicheren Zuhause verbringen möchten. Die Walk-In-Dusche und das WC mit Bidet bieten zusätzliche Bequemlichkeit. Der uneinsehbare Garten bietet Ruhe und Privatsphäre, während die überdachte Terrasse ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

Die Anbindung an wichtige Infrastrukturen ist optimal:

- Medizinische Versorgung: In der Nähe befinden sich mehrere Arztpraxen und Apotheken, die eine schnelle und zuverlässige medizinische Versorgung gewährleisten.
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte und lokale Geschäfte sind bequem erreichbar und bieten alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.
- Öffentliche Verkehrsmittel: Dank der guten Zuganbindung sind Sie schnell in Wien und können das kulturelle Angebot der Hauptstadt nutzen, ohne auf den Komfort des ländlichen Lebens verzichten zu müssen.
- Ruhe und Entspannung: Die ruhige Lage und der private Garten bieten einen idealen Rückzugsort für erholsame Stunden im Grünen.

Infrastruktur und Lage:

Marchegg bietet eine hervorragende Infrastruktur und ist ideal gelegen:

- Zugverbindung: Im 30-Minuten-Intervall erreichen Sie den Hauptbahnhof Wien in rund 40 Fahrminuten.
- Autofahrzeit: In rund 35 Minuten erreichen Sie:
 - Park and Ride U2 Aspern
 - Bratislava
 - Neusiedl am See/Parndorf
 - Flughafen Wien-Schwechat

Points of Interest in Marchegg:

- Schloss Marchegg: Ein beeindruckendes Barockschloss mit einem wunderschönen Schlosspark – ideal für Spaziergänge und kulturelle Veranstaltungen.
- Nationalpark Donau-Auen: Ein Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Aktivitäten wie

Wandern und Radfahren.

- Marchegger Storchenkolonie: Eine der größten Storchenkolonien Europas – ein Highlight für Tierliebhaber und Familienausflüge.

- Lokale Geschäfte und Gastronomie: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Nähe, die für Ihr tägliches Wohl sorgen.

Im Rahmen des Konjunkturpaket Wohnbau der Bundesregierungen können Sie jetzt ggf. Nebenkosten in Höhe von 1,1% Grundbucheintragungskosten sowie 1,2% Pfandrechtsgebühr in Form von bis zu EUR 16.500,- einsparen (nähere Details: <https://www.bmj.gv.at/themen/Fokusthemen/Befreiung-von-der-Grundbuch-Eintragungsgebühr-bei-Erwerb-von-Wohnraum.html>)

Unverbindliche Annahme Finanzierungsbeispiel bei Kaufpreis EUR 489.000,-: 20% Eigenmittel zu EUR 97.800,- , Finanzierungsbeitrag EUR 391.200,- , Laufzeit 360 Monate/30 Jahre, Zinssatz 3,25% p.a. fix, monatlicher Ratenbetrag EUR 1.702,- (je nach Bonität/Bankinstitut)

Dieser Bungalow ist die perfekte Wahl für Jungfamilien und Senioren, die ein barrierefreies, modernes und energiesparendes Zuhause suchen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumhaus zu zeigen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin:

Julia Pauer, BSc, +43 676 55 33 478, pauer@viemmo.com

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Post <500m

Bank <1.500m

Geldautomat <8.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap