

**Familienhit mit Pool & Garten - Idyllische Naturlage in  
Marchegg - Miete/Kauf!!**



**Objektnummer: 7618/498**

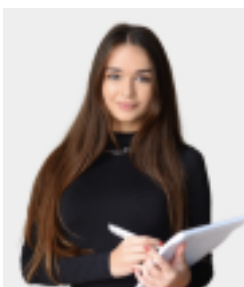
**Eine Immobilie von Vigo Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2230 Gänserndorf
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	207,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,43
<b>Kaufpreis:</b>	600.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kateryna Skora**

Vigo Immobilien GmbH  
Bösendorferstraße 1 / 18-19  
1010 Wien















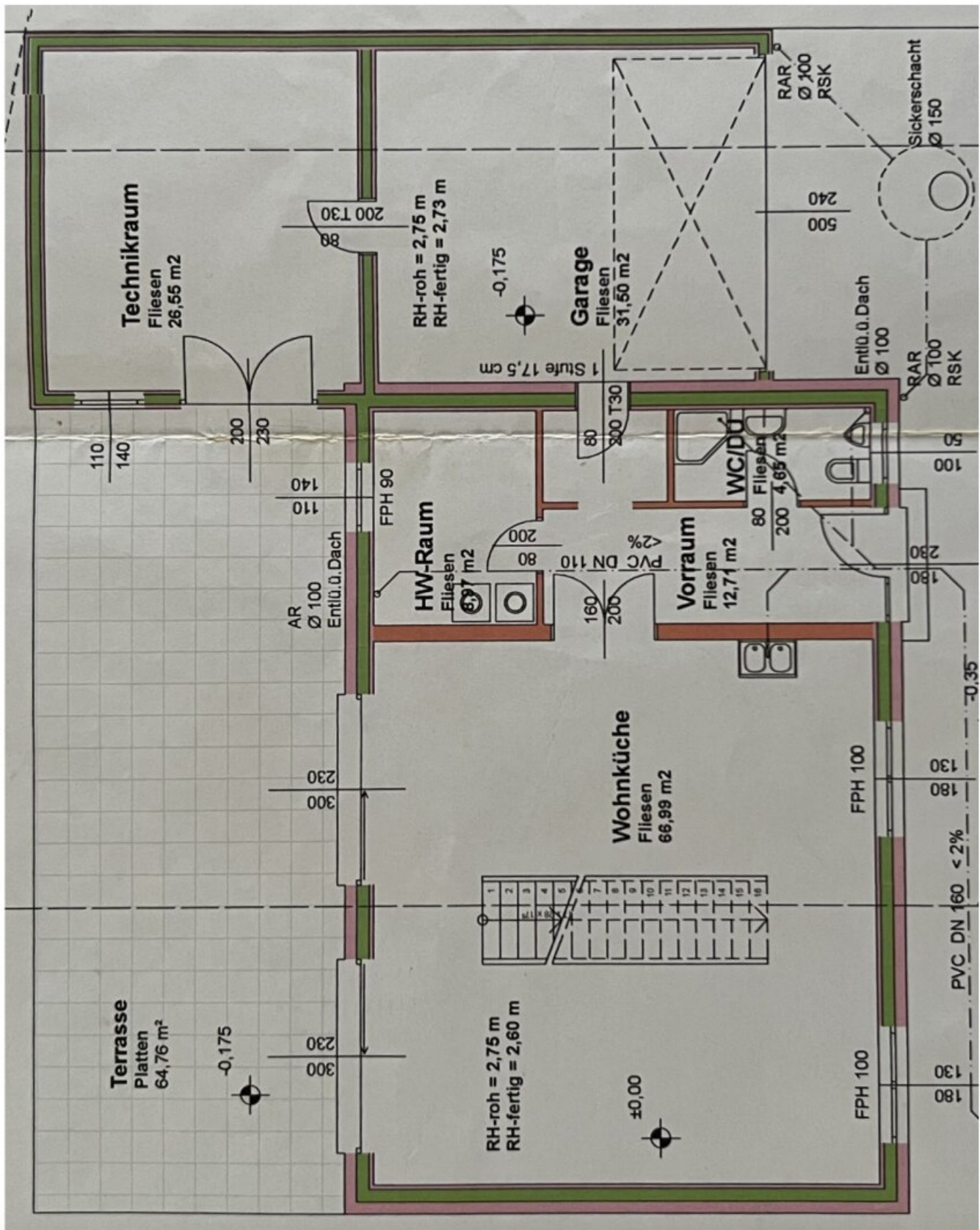














## Objektbeschreibung

Komfortables Haus für die ganze Familie in der Natur bietet eine praktische Lage zwischen Wien und Gänserndorf.

Der Grundriss umfasst **6 Zimmer**: im Erdgeschoss ein geräumiges Panorama-Wohnzimmer mit Küche (ca. 67 m<sup>2</sup>) und Zugang zur Terrasse mit privatem Garten, ein großes Zimmer, das als Schlafzimmer oder Spielraum genutzt werden kann, 3 große Schlafzimmer im Obergeschoss und ein kleineres Zimmer, das als Kinderzimmer, Homeoffice oder Garderobe genutzt werden kann.

Es gibt **2 Badezimmer**: eines mit Dusche und WC und ein weiteres mit Badewanne, WC und Anschluss für ein Bidet. Außerdem gibt es eine geschlossene Garage für 2 Autos, einen Technikraum mit Luftwärmepumpe, Boiler, einem zentralen Belüftungssystem für das ganze Haus sowie einer Waschmaschine und einem Trockner.

Alle Geräte und Installationen sind funktionstüchtig. Die Küche ist mit einer Arbeitsplatte, Schränken, Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen und einer Insel mit Induktionskochfeld ausgestattet.

Die Fenster sind dreifach verglast, mit Insektenschutzgittern und elektrischen Rollläden, die per Fernbedienung gesteuert werden. Fast in jedem Schlafzimmer gibt es Kabel-TV-Anschlüsse. Besonderes Augenmerk verdient das gepflegte Grundstück rund um das Haus, etwa 640 m<sup>2</sup> groß, mit einem Pool, 3 zusätzlichen Stellplätzen, einem grünen Garten zur Erholung und einem separaten kleinen Häuschen zur Lagerung. Die Zufahrt erfolgt über ein Tor, das per Fernbedienung geöffnet wird. Das Haus ist ein Neubau in gepflegtem Zustand.

Es liegt nicht an einer Durchgangsstraße, abseits der Hauptstraße, was für **absolute Ruhe** sorgt.

Von den Fenstern des Hauses hat man einen Blick auf die Berge.

Es besteht die Möglichkeit sowohl zum **Kauf** als auch zur **Miete**.

**Mietpreis: 2.700, Euro --**

**Kautio: EUR 3 BMM**

**Kaufpreis: EUR 600.000, --**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom Kaufpreis
- Eintragungsgebühr: 1,10 % vom Kaufpreis
- Vertragserrichtungskosten und Treuhändlerhonorar: % des Kaufpreises zzgl. 20% USt und Barauslagen
- Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir würden uns über ein persönliches Gespräch mit Ihnen sehr freuen!

Weitere verfügbare Wohneinheiten mit zahlreichen aktuellen TOP Projekten! Mehr Details findet Sie auf unsere Homepage!

[www.vigoimmobilien.at](http://www.vigoimmobilien.at) | +43 664 99 877 599

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m



Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap