

## Gemütliches Haus mit Garten und Donaublick!



**Objektnummer: 178102111**

**Eine Immobilie von MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3671 Marbach an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	254.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### T. Schabschneider

MAG. SCHABSCHNEIDER &. AIGNER OG  
Franz-Kollmann-Strasse 4  
3300 Amstetten

H 0650 / 715 33 66

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.






---



**MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**

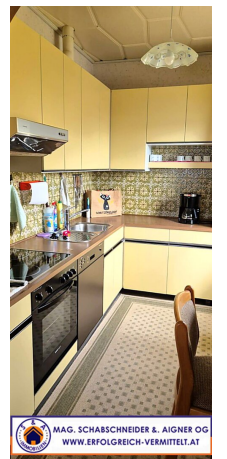
---

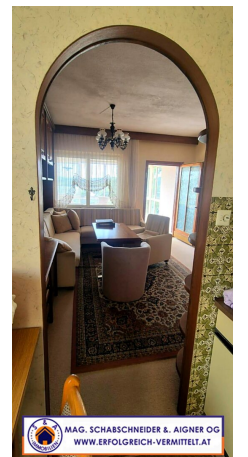
RUFEN SIE AN  
GF Mag. Thomas Schabschneider  
☎ 0650 / 715 33 66



**MAG. SCHABSCHNEIDER & AIGNER OG**  
**WWW.ERFOLGREICH-VERMITTELT.AT**



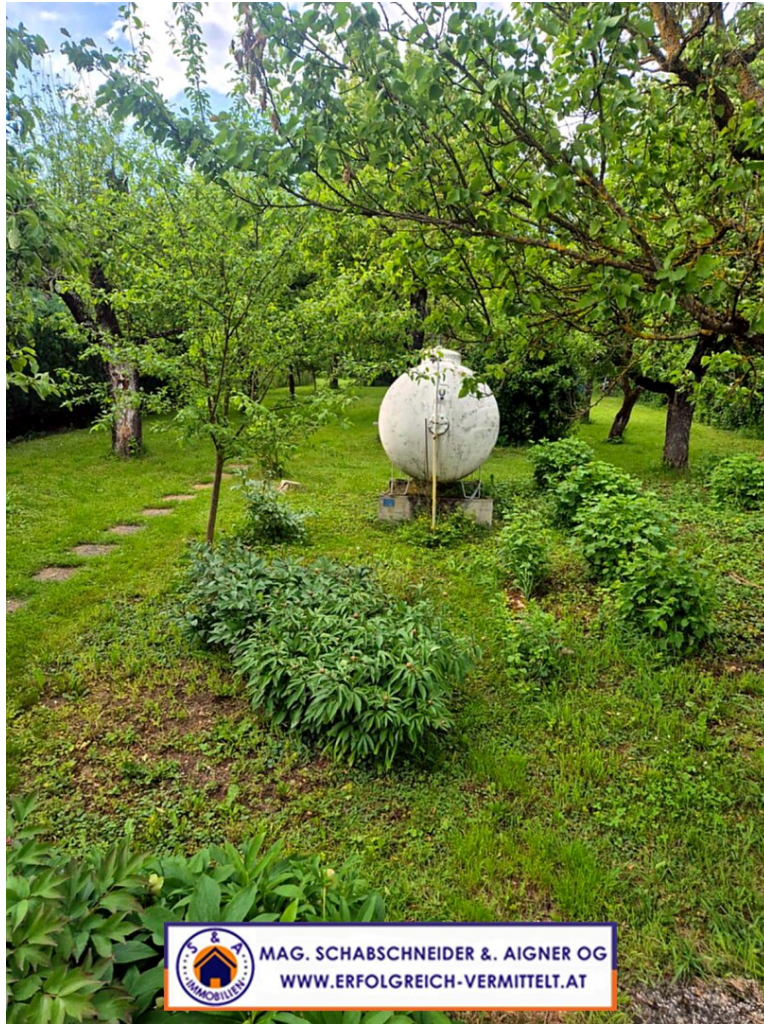
















DANKE FÜR IHR  
INTERESSE !



## Objektbeschreibung

**Willkommen** in diesem charmanten Einfamilienhaus, einem gemütlichen Eigenheim mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1.890m<sup>2</sup> lt. GB. Dieses Schmuckstück nimmt Sie mit einer warmen Herzlichkeit auf und überrascht mit einem unerwartet großzügigen Gartengrundstück, das Raum für Ihre Träume und Projekte bietet.

Sehr gepflegt, entweder gleich einziehen oder durch Adaptierungsarbeiten nach Ihren Vorstellungen modernisieren, Beheizung mittels Flüssiggas

### **Erdgeschoss:**

Vorraum/Flur, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wintergarten, Bad mit Wanne/WC, Kinderzimmer, AR

### **Obergeschoss:**

2 Zimmer, Bad/DU/WC

### **Sonstiges:**

Kellerräumlichkeiten, Garage, Vorbereitungsraum (vormals Imkereibezug), diverse befestigte Stellplätze für PKW's, überdachte Laube im Gartenbereich

### **Garten:**

Gartenfläche ca. 1.700m<sup>2</sup>, Obstbaumbestand wurde für Imkerei verwendet, teils leichte Hangneigung, Gartenhaus aus Holz, Aussenwasseranschluss, event. bestünde die Möglichkeit, den Garten zu teilen, um noch eine Bauparzelle zB. im Familienverband zu lukrieren.

Ab sofort zu verkaufen, teilmöbliert, Gebäudehülle isoliert, Baujahr 1957, teilsaniert 2002

**Kaufpreis: 254.900,--**

Gerne können wir Ihnen eine/n Finanzierungsexperten/In nennen, der Ihre Anfrage bzw. Anliegen vertraulich behandelt!

Zögern Sie nicht zu lange, damit Sie noch die vertraglichen Angelegenheiten beim Notar/bei der Notarin bis Ende 2024 erledigen können. Fordern Sie das Exposé mit weiteren Infos an, damit Sie diese Unterlagen für eine Finanzierung benötigen.

**Bei Interesse schicken Sie uns bitte Ihre Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten (inkl. PLZ u. Strasse) direkt über**

<http://www.erfolgreich-vermittelt.at>

**damit wir Ihnen ein kostenloses u. unverbindliches Exposé (mehr Fotos, Lage, Adresse, Pläne, etc.) mailen können.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

Universität <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Post <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap