

**WIE NEU!! Komplett saniertes Einfamilienhaus mit Charme  
und viel Platz**



**Objektnummer: 7939/2300160673**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2294 Marchegg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Alexandra Urban

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010

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









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieses **ca. 140m<sup>2</sup> (+Keller +“Gartenküche“ +Partyraum)** großen, ursprünglich 1975 erbauten und 2021 komplett sanierten, **charmanten Einfamilienhaus** in ruhiger Lage auf **ca. 500 m<sup>2</sup> Eigengrund**.

Die **Sanierung 2021** umfasste den Tausch sämtlicher Leitungen, den Wechsel auf Luftwärmepumpe, Installation der Fußbodenheizung, Fassadendämmung, Tausch der Fenster inkl. Rolläden uvm.

### RAUMAUFTEILUNG:

#### ERDGESCHOSS:

- Große verfließte Einfahrt/Garage – derzeit als riesiger Vorraum genutzt mit elektrischem Garagentor sowie Zugang in das Haus und in den Garten
- Großer, heller Flur
- Sehr geräumiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Esszimmer mit Zugang zur:
- Küche mit Ausgang auf die Terrasse/Garten
- Große Speisekammer

- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- Separate Toilette mit Handwaschbecken

#### **KELLERGESCHOSS:**

- Technikraum mit zusätzlicher Lagerfläche

#### **AUSSENANLAGEN:**

- Partyraum
- „Gartenküche“
- Gäste-WC mit Handwaschbecken

#### **INFRASTRUKTUR:**

Bahn: ca. 6 Minuten zu Fuß

Bus: ca. 3 Minuten zu Fuß

Penny: ca. 4 Minuten zu Fuß

Kindergarten: ca. 4 Minuten zu Fuß

Volksschule/Hauptschule: ca. 3 Minuten mit dem Auto

**Zusammengefasst bietet dieses Juwel in ruhiger Umgebung eine einmalige Möglichkeit für Sie und Ihre Familie ein wahres neues Zuhause.**

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne die Pläne sowie weitere Fotos und stehe selbstverständlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Natürlich sind wir Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich.

**Alexandra Urban**

**Tel: 0699 / 184 100 10**

**E-Mail: alexandra.urban@immo-company.at**

Ich ersuche um Verständnis, dass wir entsprechend unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und/oder gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten – d.h. Vor- und Familien- bzw. Firmenname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail- Adresse – bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!  
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.  
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Post <500m

Bank <1.000m

Geldautomat <7.500m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap