

# **Ein oder Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Marchegg!**



Rückseite Haus

**Objektnummer: 6547/4165**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Marchegg
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Zimmer:	7,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 255,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,04
Kaufpreis:	274.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



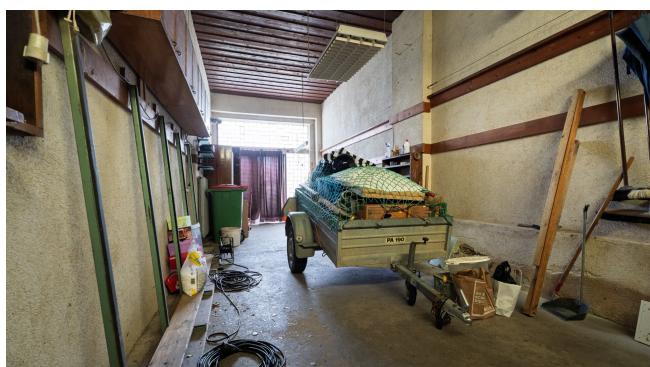
**Markus Dassler**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG  
Freiheitssiedlung Block I 23a  
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 7505 17 72

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





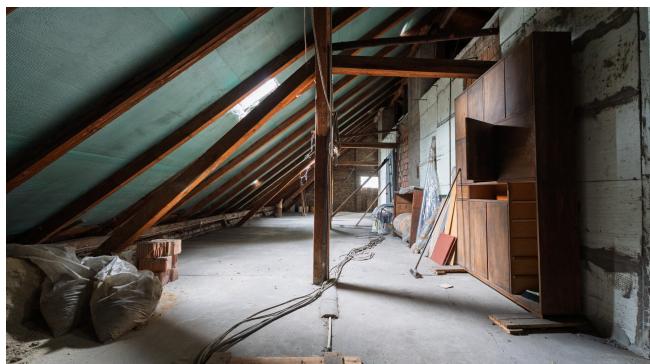








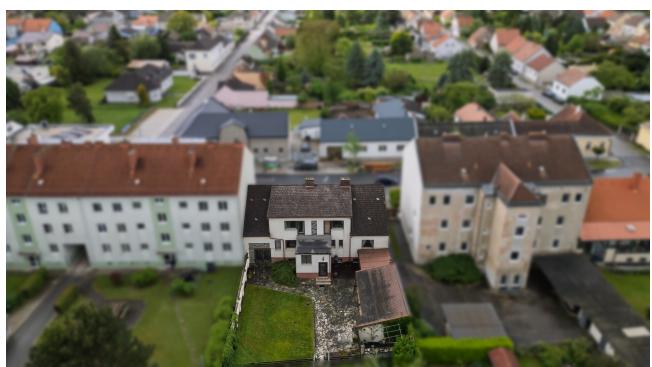




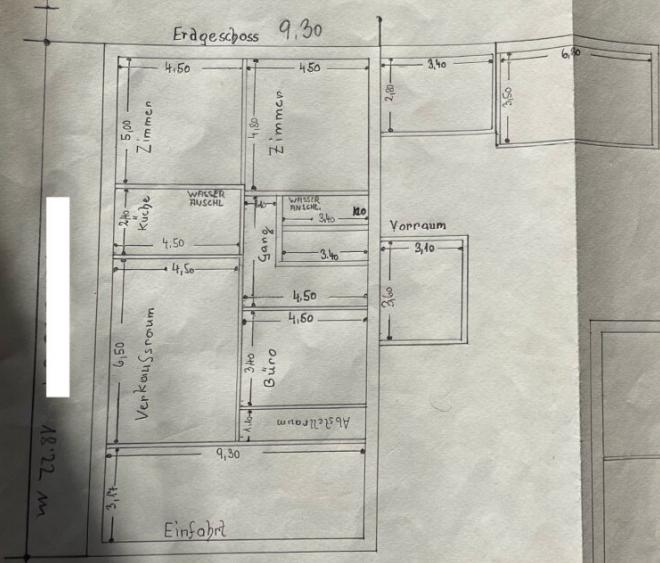




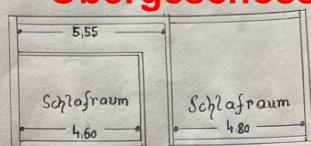




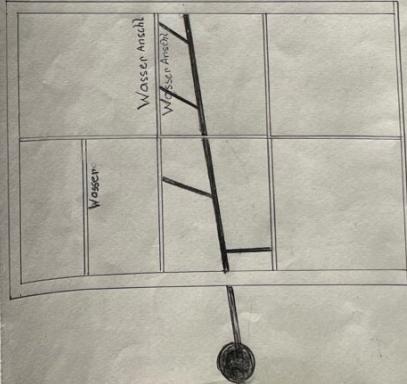
Maßstab 1:100



## Obergeschoss



Keller



# Objektbeschreibung

## Die Kurzinformation für eilige Leser

- **Dieses Einfamilienhaus** steht auf einem **585m2** 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!**
- **großer Keller!**
- Bezug sofort möglich!

## Die ausführliche Beschreibung:

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

Es bietet drei zentral **begehbarer 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 17m<sup>2</sup>, 9m<sup>2</sup>. Ein schöner Rohdachboden lässt sämtliche Träume für einen Dachgeschossausbau offen, ob Kinoraum, Badezimmer, oder Schlafzimmer, denkbar ist alles!

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

### **Bildungseinrichtungen:**

- **Kindergärten:**

Es gibt einen städtischen Kindergarten in Marchegg mit guter Betreuung.

- **Schulen:** Die Stadt verfügt über eine **Volksschule** und eine **Mittelschule**

. Weiterführende Schulen befinden sich in Gänserndorf, Deutsch-Wagram und Wien.

- **Höhere Bildung:**

Universitäten und Fachhochschulen sind mit der Bahn oder dem Auto in Wien erreichbar.

### **Gesundheitsversorgung:**

- **Ärzte:** Allgemeinmediziner und ein Zahnarzt sind in Marchegg ansässig.

- **Apotheke:** Eine Apotheke befindet sich im Ortszentrum.

- **Krankenhaus:** Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Landesklinikum Gänserndorf (ca. 25 Fahrminuten).

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- **Nahversorgung:** Ein **BILLA-Supermarkt** befindet sich in zentraler Lage.

- Weitere Einkaufsmöglichkeiten  
(Bäckerei, Trafik, Bank, Postpartner) sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

- Größere Einkaufszentren (z. B. G3 Shopping Resort) sind mit dem Auto gut erreichbar.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **Bahn:** Marchegg verfügt über einen **modernen Bahnhof** mit direkter Anbindung nach **Wien Hauptbahnhof, Gänserndorf** und **Bratislava**. Die Züge der **Schnellbahnlinie S8** sowie der **Rex-Züge** verkehren regelmäßig.
- **Bus:** Regionale Busverbindungen verbinden Marchegg mit den umliegenden Gemeinden und Gänserndorf.

### **Auto:**

- Gute Erreichbarkeit über die **B49, B8** sowie die **S1 und A4** Richtung Wien.
- Fahrzeit nach Wien je nach Verkehrslage ca. **40–50 Minuten**.

### **Besonderheiten:**

- **Naturparadies Marchauen:** Die Stadt liegt am Rand des Naturreservats „Untere Marchauen“ – ideal für Spaziergänge, Radtouren und Naturbeobachtung.
- **Schloss Marchegg:** Ein imposantes Barockschloss mit Veranstaltungen und einem Storchenpark – ein kulturelles Highlight der Region.
- **Grenznähe zur Slowakei:** Die Brücke nach Devínska Nová Ves (Bratislava) macht Marchegg zu einem attraktiven Wohnort auch für Pendler nach Bratislava.
- **unweit von Wien: ebenso ist die Wiennähe, bzw. die Zugverbindung nach Marchegg sehr attraktiv**

## **Wichtig**

Unter bestimmten Voraussetzungen (Anmeldung als Hauptwohnsitz, dringendes Wohnbedürfnis), kommen Sie jetzt in den Genuss der Gebührenbefreiung von der **Grundbucheintragungsgebühr (1,1%)** und der **Eintragungsgebühr des Pfandrechts (1,2%)!**

## **SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

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.

## **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