

**Ob Investment oder Eigenheim, diese Wohnung ist optimal für beides!**



Wohnbereich / Küche

**Objektnummer: 6547/4262**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2294 Marchegg
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	28,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,87 €
<b>USt.:</b>	15,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.604,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Dassler**

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

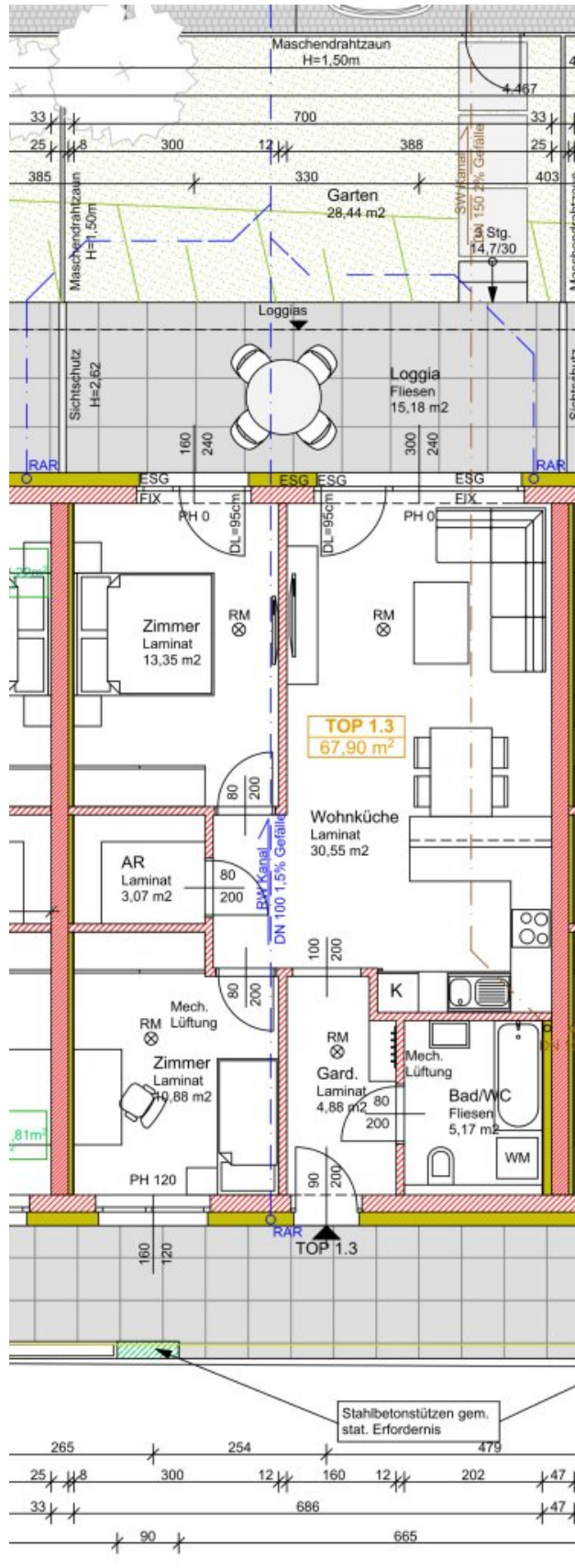












# Objektbeschreibung

## Kurzbeschreibung für eilige Leser

- ca. 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Loggia mit über 15 m<sup>2</sup>
- Eigengarten mit ca. 28,5 m<sup>2</sup>
- Raumaufteilung: Vorraum, **2 Schlafzimmer, Abstellraum, großzügiger Wohn-Essbereich**, Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Top-Lage – fußläufig zum Bahnhof Marchegg
- Ebenerdiges Kellerabteil
- Freifinanzierter Neubau
- Gepflegtes Wohnhaus
- Geringe Energiekosten
- Optionaler Außenstellplatz um € 10.000,-
- Objektvideo in den Anhängen

## Die Wohnung

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** des Wohnhauses und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** sowie die **großzügige Loggia mit anschließendem Eigengarten**.

Der Zugang erfolgt über einen Laubengang. Vom **Vorraum mit ausreichend Platz für eine Garderobe** gelangt man rechter Hand in das **Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss**.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **helle, großzügige Wohn-Essbereich** mit **hochwertiger Küche** und **großer Fensterfront mit direktem Zugang zum Garten** – hier entsteht eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Links vom Wohnbereich führt eine kleine Nische zu den **beiden separat begehbaren Schlafzimmern** sowie zum **praktischen Abstellraum**.

Ein Schlafzimmer ist zum Laubengang ausgerichtet, das zweite zum **Gartenbereich**.

## **Das Wohnhaus**

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand**. Die Eigentümergemeinschaft hat im vergangenen Jahr die Verwaltung an **VALENA IMMOBILIEN** übergeben. Aktuell läuft eine Klage gegen den Bauträger, wodurch vorhandene Mängel Schritt für Schritt behoben werden --> in den Allgemeinbereichen.

Das **Kellerabteil** liegt nur einige Schritte von der Wohnung entfernt. Aufgrund der Nähe eignet es sich nicht nur als klassischer Stauraum, sondern auch bestens als **Speisekammer oder zusätzlicher Schrankraum**.

## **Der Stellplatz**

Zur Wohnung gehört ein **Stellplatz (Nr. 20)**.

Der Aufpreis hierfür beträgt **€ 10.000**.

## **Betriebskosten / Gesamtkosten pro Monat (Bruttobeträge)**

- Betriebskosten: **€ 174,76**
- Heizkosten: **€ 56,38**

- Warmwasserkosten: € 26,15
- Wassergebühr: € 21,68
- Rücklage: € 75,07
- Strom: ca. € 85,00 (verbrauchsabhängig)

#### **Stellplatz:**

- Betriebskosten: € 5,16
- Rücklage: € 2,03

#### **Bildungseinrichtungen:**

- **Kindergärten:** Es gibt zwei städtische Kindergärten in Marchegg mit guter Betreuung. Ebenso ist ein Privatkindergarten "Montessori" vorhanden.
- **Schulen:** Die Stadt verfügt über eine **Volksschule** und eine **Mittelschule**. Weiterführende Schulen befinden sich in Gänserndorf, Deutsch-Wagram und Wien. Eine weitere Schule ist die Montessori Schule in Marchegg (Privatschule).
- **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 Landeskrankenhaus Gänserndorf,

bzw. Hainburg.

### **Einkaufsmöglichkeiten:**

- **Nahversorgung:** Ein **BILLA-Supermarkt** und ein **Penny-Markt** befinden sich in zentraler Lage.
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Bäckerei, Trafik, Bank, Postpartner) sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.
- Größere Einkaufszentren (z. B. G3 Shopping Resort, Hainburg) 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 Storchenturm – 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 <500m

Apotheke <3.000m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <2.000m

Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Post <500m

Bank <500m

Geldautomat <7.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap