



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 173649

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 255000€

Straße:

2294 Marchegg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Max Fitzke

Tel:

info@immobilias.at

Wohnfläche: 67.7m²

Grundfläche: 826m²

Zentral gelegenes Einfamilienhaus in Marchegg - alles in Reichweite - ideal für Pendler



Willkommen zu Ihrem Traumhaus in Marchegg! Ein Zuhause in einer ruhigen und lebenswerten Umgebung zu erwerben. Dieses beeindruckende Einfamilienhaus besticht durch seine erstklassige Lage und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die es bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 68 m² und einem weitläufigen Grundstück von ca. 826 m² vereint die Liegenschaft gemütlichen Wohnkomfort mit viel Potenzial für zukünftige Entwicklungen. Ideal für Familien oder Pendler.

Raumaufteilung:

EG, ca 67,67 m² Wohnfläche
zentrales Vorzimmer, ca 9,27 m²
extra Küche, ca 6,36 m²
Wohnzimmer, ca 18,14 m²
Schlafzimmer, ca 14,80 m²
Schlafzimmer, ca 12,23 m²
Bad, ca 4,60 m²
WC, ca 2,27 m²

Spitzboden (nicht ausgebaut)
Abgang in den

Kellerbereich (Vollkeller)
von dort aus gibt es einen Ausgang über die Garage in den Garten
aufgeteilt
Garagenbereich
Stüberl
Abstell- / Kellerbereich

Der nahegelegene Bahnhof bringt Sie in rund 20 Minuten nach Wien. Nutzen Sie die Chance, in dieser einzigartigen Immobilie zu wohnen und gestalten Sie Ihre Zukunft in einer familienfreundlichen Nachbarschaft!

Zögern Sie nicht lange und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Für alle weiteren Fragen und eine unverbindliche Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Andrea Höferstock
T: 0699 1 4444 700
E: office@immobilias.at

Viele weitere Angebote finden Sie auf unserer Homepage www.immobilias.at

!! Wir möchten Sie informieren ? Maklervertrag Bestimmungen (FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - - VRUG - Verbraucherrechte Richtlinie-Umsetzungsgesetz) !!

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten.

Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und

Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit. Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - <https://immobilias-realtaeten.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.!! Wir möchten Sie informieren ? Maklervvertrag Bestimmungen !!

(FAGG - Fern- u. Auswärtsgeschäfte-Gesetz - VRUG - Verbraucherrechte

Richtlinie-Umsetzungsgesetz) Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervtrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keinerlei Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages und/ oder eines Mietvertrages tritt unsere Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionszahlungspflicht iSd Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst! Wenn der Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos! Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerdenwünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen. Vielen Dank! Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer und um Ihre Rechte zu wahren nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift und Telefonnummer) bearbeiten können und auch nur in diesem Falle Auskünfte über Objektunterlagen und die genauen Liegenschaftsadresse geben dürfen. Wir bitten um größtmögliche Diskretion und ersuchen Sie, Innenbesichtigungen und Verhandlungen ausschließlich über uns durchzuführen.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996). Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96. Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und

Unterlagen des Eigentümers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	<1.000m
Apotheke		<2.500m
Klinik		<8.000m
Kinder		<1.000m
Schulen	Kindergarten	<1.000m
Schule		<1.500m
Höhere Schule		<7.500m
Nahversorgung	Supermarkt	<500m
Bäckerei		<7.500m
Einkaufszentrum		<8.500m
Sonstige	Post	<500m
Bank		<1.000m
Geldautomat		<7.500m
Polizei		<3.000m
Verkehr	Bus	<500m
Bahnhof		<1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 826m²

Wohnfläche: 67.7m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Elektro,

hwbwert: 203m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 4.83m²

fgeeklasse: Gm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 255000€

Kontaktinformationen

Vorname: Max

Nachname: Fitzke

E-Mail: info@immobilias.at