

## Geräumiges Haus mit Alpenblick



Bungalow mit 2 Einheiten

**Objektnummer: 2789\_975**

**Eine Immobilie von RE/MAX Immo-Service in Wieselburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3671 Marbach an der Donau
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	179,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	324,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,92
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

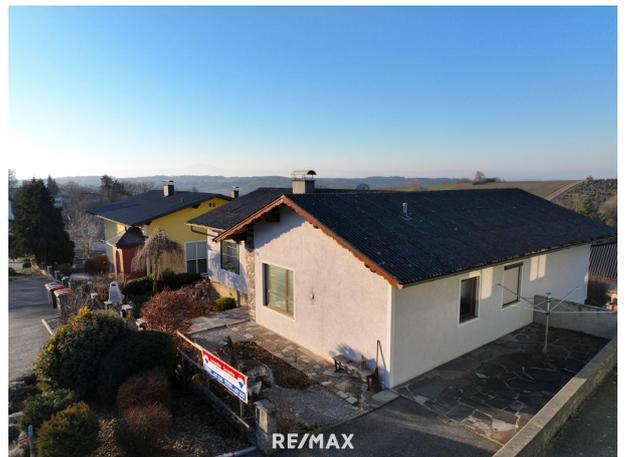
## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Leonhartsberger**

RE/MAX Immo-Service in Wieselburg  
Hauptplatz 18  
3250 Wieselburg

H +43 664 883 89 727

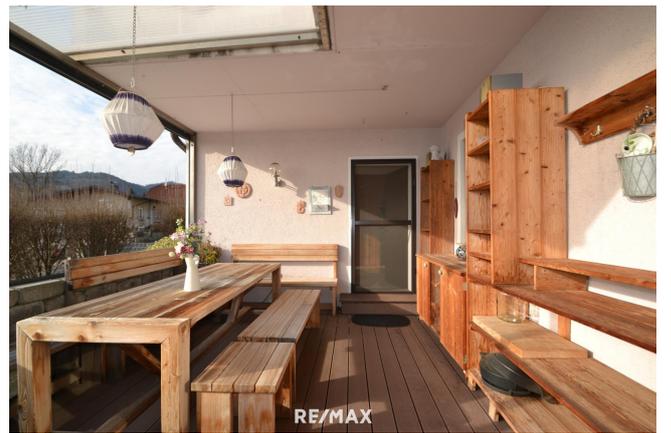
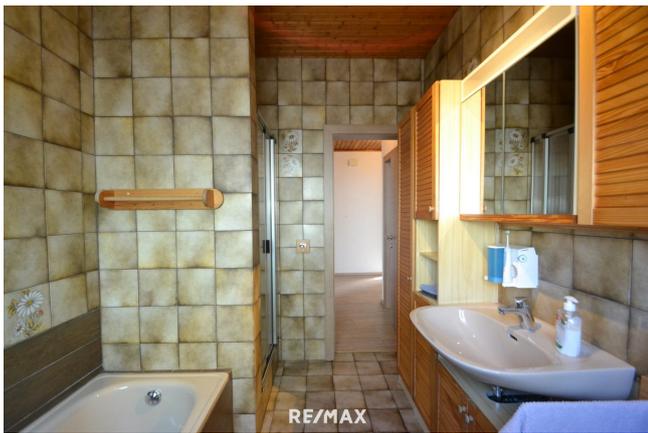




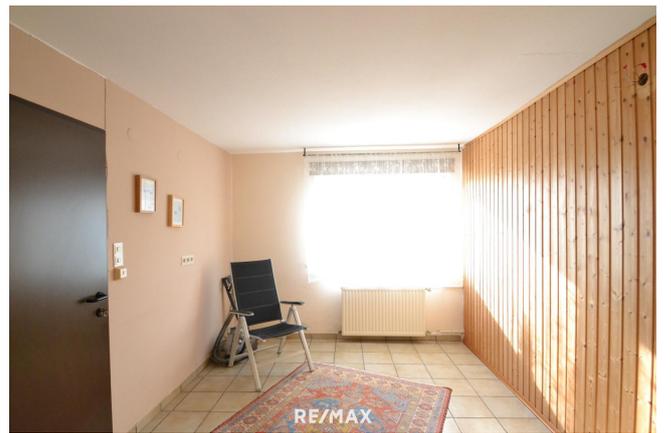




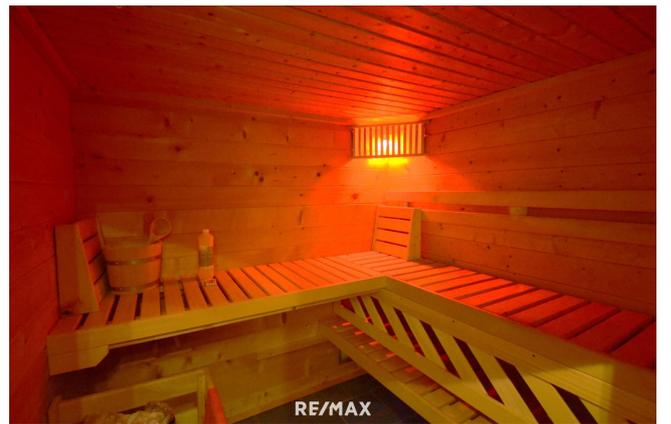
















## Objektbeschreibung

- \* geräumiges Wohnhaus mit Blick zu den Bergen
- \* in Marbach an der Donau, Bezirk Melk, südl. Waldviertel
- \* in der Schaufelsiedlung, ca. 2 km außerhalb des Ortskerns
- \* Grundstückfläche ca. 540 m<sup>2</sup>, Widmung: Bauland Wohngebiet
- \* Massivbau aus ca. 1981
- \* Gesamtwohnfläche ca. 179 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erd- und Untergeschoß
- \* zwei komplette Wohneinheiten – 2 Küchen, 2 Bäder, 2 WC´s
- \* Untergeschoß: Sauna-Dusche-WC, helle Küche, 2 Zimmer, Ausgang zur Gartenterrasse
- \* Nutzfläche: Kellerräume ca. 35 m<sup>2</sup>, Einstellraum ca. 27 m<sup>2</sup>
- \* Erdgeschoß: Küche, Ess- und Wohnzimmer mit Balkonzugang, Büro, 2 Schlafzimmer, Bad, WC
- \* 3-Scheiben- Kunststofffenster mit Außenrollläden
- \* Dach mit Eternitdeckung
- \* Heizen/Warmwasser zentral mit Öl, zusätzlich Feststoffbrenner
- \* Kaminofen im Wohnzimmer
- \* insgesamt gepflegter Zustand
- \* Anschlüsse: Ortskanal, Ortswasser, EVN-Strom, A1-Anschluss
- \* Infrastruktur im Ort: Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Gastronomie, viele Gewerbe des täglichen Bedarfs
- \* weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte in Ybbs oder Pöchlarn, ca. 10 km
- \* Gymnasium/Krankenhaus in Melk, ca. 20 km
- \* ca. 10 Fahrminuten zur A1-Auffahrt Pöchlarn
- \* HWB: 324,2 fGEE: 3,92

Angebotspreis € 249.000,-

Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis.

Aufgrund der Nachfrage kann es auch dazu kommen, dass der tatsächliche Kaufpreis über oder unter dem Angebotspreis liegt.

Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber, durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes.

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.

Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](http://remax.at)!

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!

Tel. 07416 / 52 939 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 324.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Faktor Gesamtene 3.92

rgieeffizienz: