Charmantes Einfamilienhaus mit Blick auf Donau und riesigem Garten in Marbach!

Aussenaufnahme Front - Blick gen Maria Taferl

Objektnummer: 0001010188

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3671 Marbach an der Donau
Baujahr:	1960
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	142,00 m²
Nutzfläche:	260,00 m²
Gesamtfläche:	1.893,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Garten:	1.650,00 m²
Keller:	36,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 114,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	274.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	200,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Reinhard Lembacher

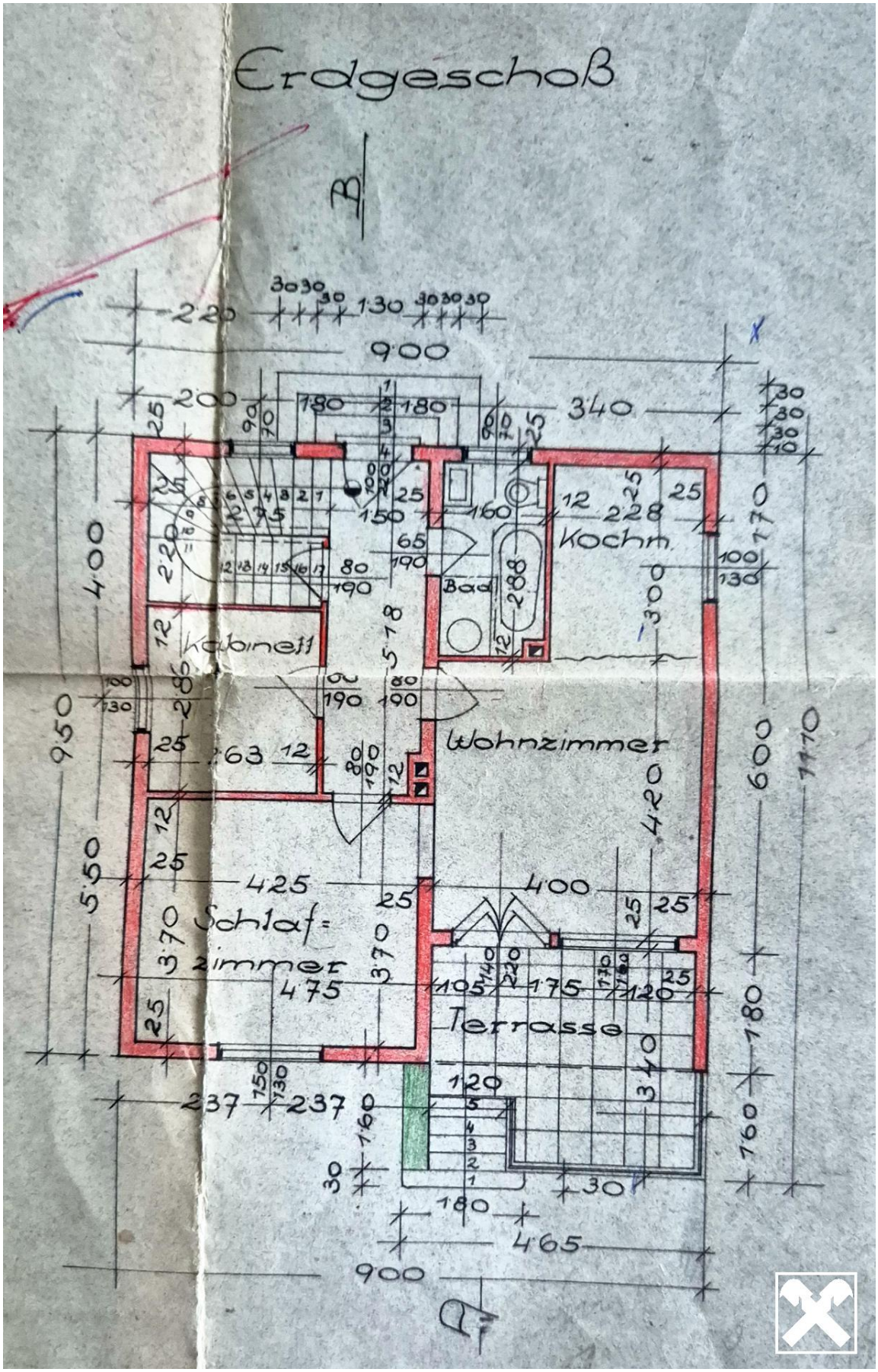
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H

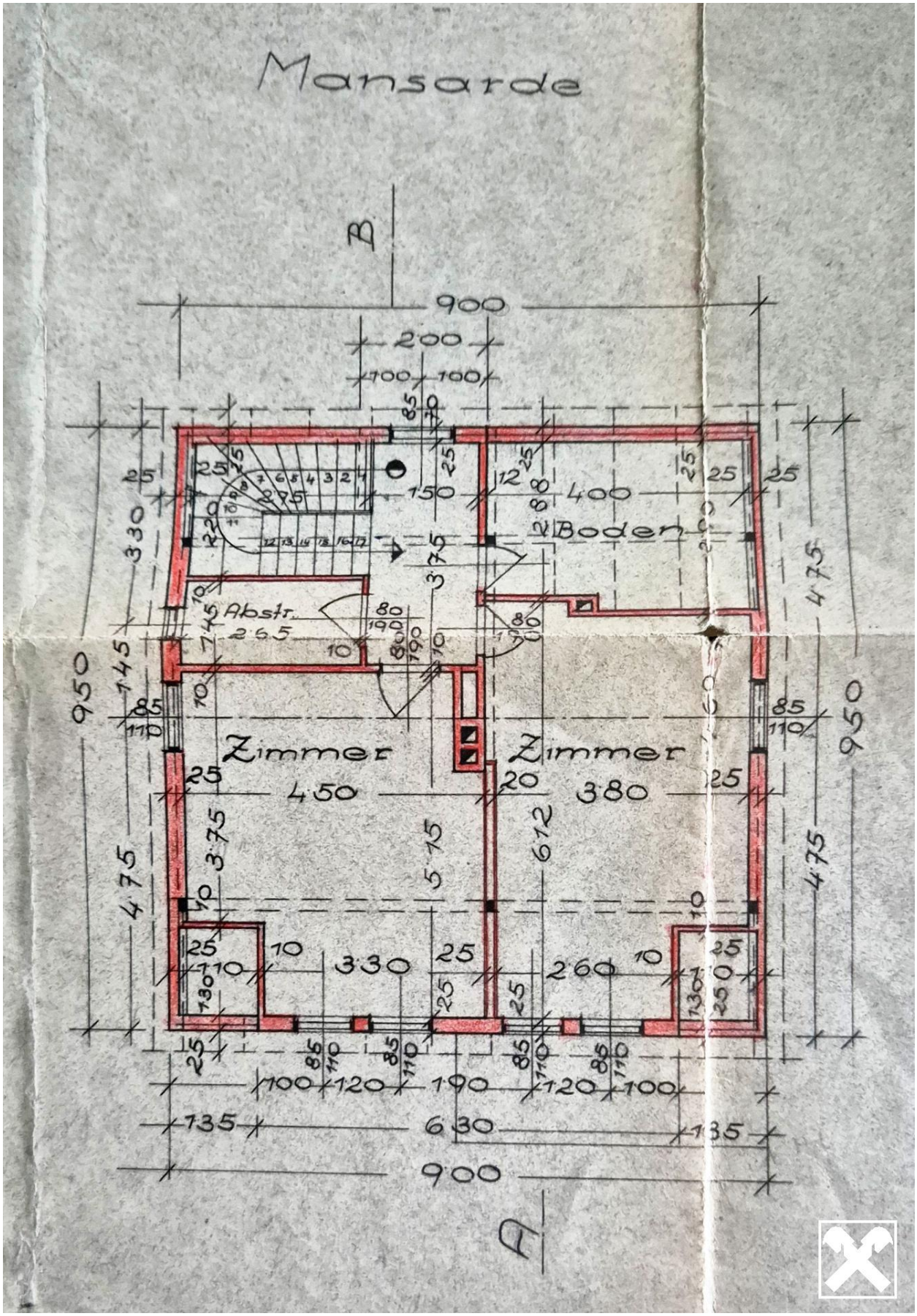
90

EHT!
Milka

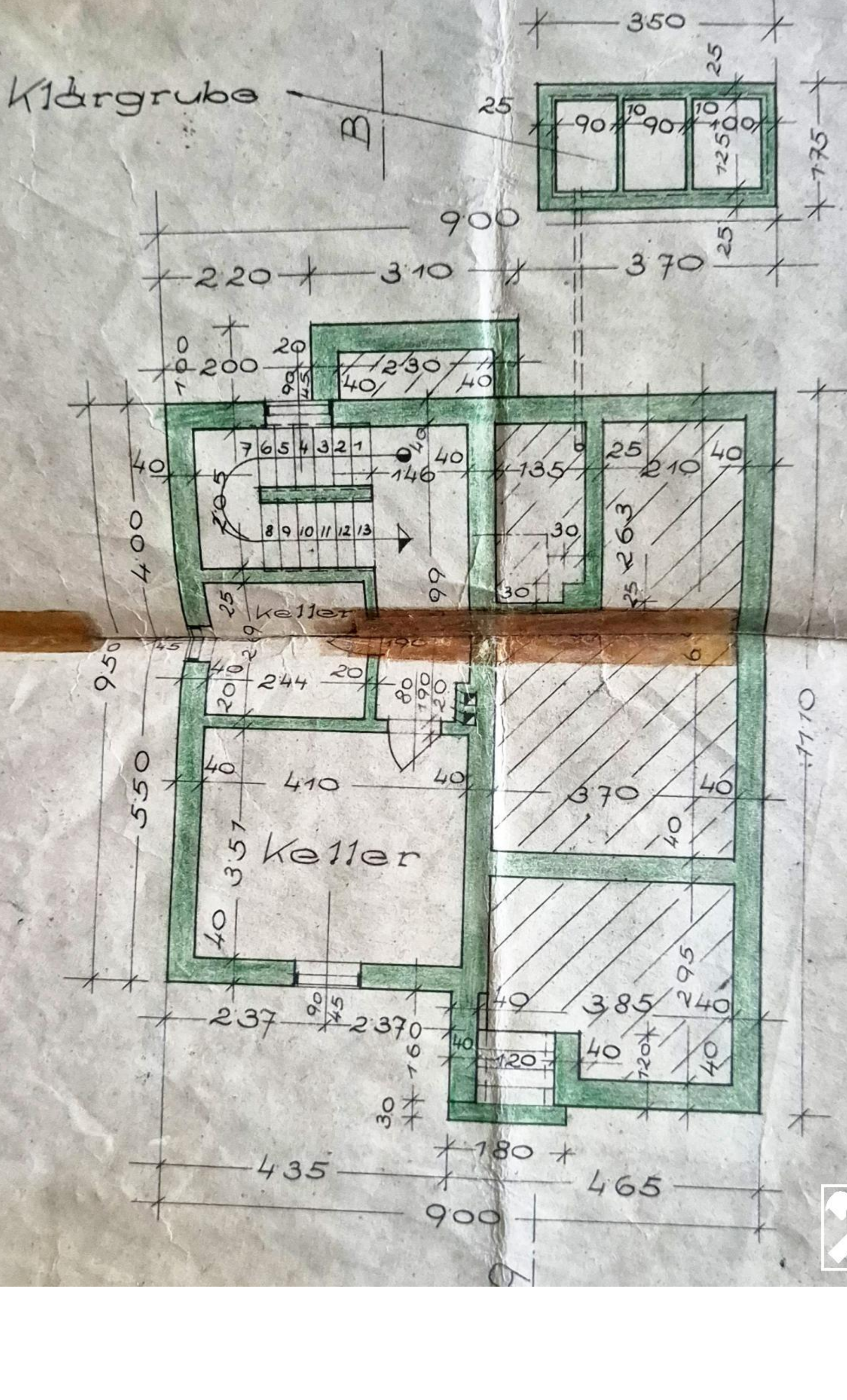
PREMIUM PACK
Casadei

ZU KAUFEN
Reinhard Lembacher
0664 60 517 517 90

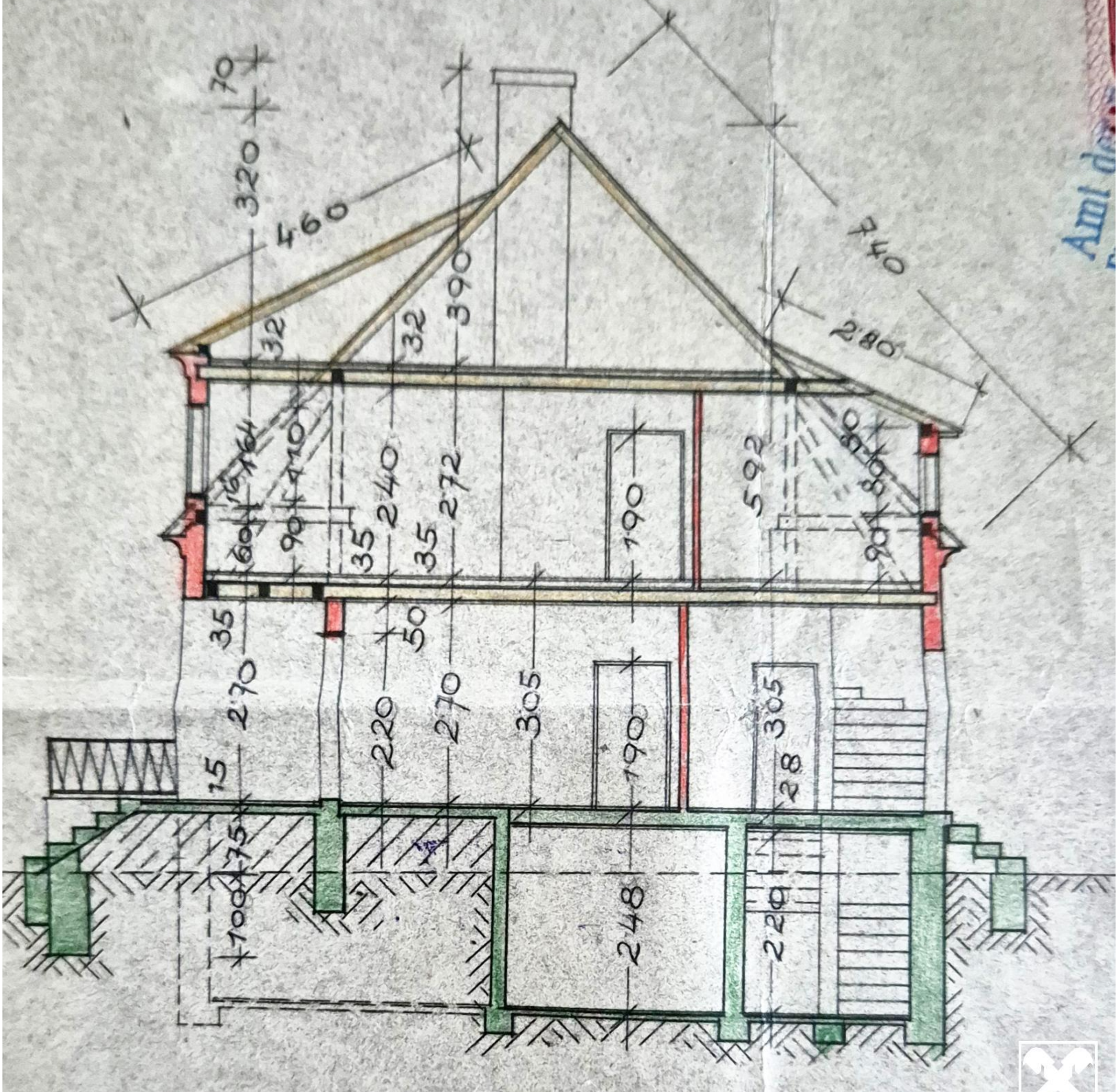

Erdgeschoß
B
Kochm.
Bad
Kabinett
Wohnzimmer
Schlaf-
zimmer
Terrasse
A


Mansarde
B
900
200
100
100
85
70
25
25
25
7
6
5
4
3
2
1
150
12
25
88
400
25
25
25
330
220
12
13
15
16
17
Boden
375
475
Abstr.
745
265
10
80
190
10
80
190
10
10
10
85
110
950
145
Zimmer
Zimmer
25
450
20
380
25
475
375
515
612
475
10
10
25
110
10
330
25
260
10
25
130
250
25
25
25
25
85
110
85
110
85
110
85
110
100
120
190
120
100
135
630
135
900
A

Keller u. Fundament.



Schnitt - A - B



70
320
460
390
740
32
32
280
592
240
272
190
35
35
50
270
220
270
305
190
305
15
28
75
100
248
220

Objektbeschreibung

Beinahe direkt an der Donau und somit in idyllischer Lage östlich des Ortskerns von **Marbach an der Donau** gelegen, erwartet Sie dieses liebevoll in den 60er gestaltete **Einfamilienhaus mit riesigem Garten** - der sogar den Bau eines weiteren Hauses ermöglichen würde!

Mit einer Wohnfläche von **rund 140 m²**, verteilt auf **zwei Ebenen**, bietet das Haus **gemütlichen Wohnkomfort** für **eine Familie** – und ist somit eher als **Hauptwohnsitz** denn als Wochenendrefugium geeignet!

Raumaufteilung & Highlights

? **Erdgeschoß** (Haupteingang):

- **Großzügiges Wohnzimmer** mit enorm viel Tageslicht via **gläsernem Wintergarten**

- **Schlafzimmer und Küche von Wohnzimmer aus begehbar**

- **Badezimmer**, **Büro,** Auf und Abgänge zu OG, **Keller** und Garage

? **Obergeschoss** (Mansardenausbau):

- **Großes Schlafzimmer**

- **Wohn**-, **Badezimmer, Schrankraum**

? **Zusätzliche Gebäude:**

- Massivanbau mit **Garage** und separatem **Nebenraum** im Ausmaß von **70 qm**!

- **Gartenhütte** aus Holz Massiv mit Kammer für Rasenmäher & Co

Das Haus wurde **in den 1960er Jahren erbaut** und über die Jahre instand gehalten. **Wichtige**

Modernisierungen wurden **bereits vorgenommen**, darunter die **Erneuerung** der **Fenster, Dämmung** und **Fassade rund um 2000** (siehe auch gute Daten EA).

Ein **weiterer Modernisierungsschritt** in Hinblick auf Raumgestaltung bzw. Optik, wären mitunter ratsam, abhängig von Ihren Bedürfnisse. Dank der erwähnten Maßnahmen ist aber ein **prompter Einzug natürlich möglich!**

Wohnen, wo andere Urlaub machen:

Marbach an der Donau besticht durch seine **idyllische Lage direkt an der Donau** mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Ob Radfahren am in wenigen Metern entfernten **Donauradweg**, entspannte Spaziergänge entlang des Ufers oder ein Ausflug in die nahe Wachau – hier verbindet sich Erholung mit Lebensqualität.

? **Sehen Sie bitte auch die unter den Links bereitgestellten Videos ein!**