

"Einziehen & Wohlfühlen – Ihr neues Zuhause Gartenparadies"



Hauptbild

Objektnummer: 1626_27296

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2294 Marchegg
Baujahr:	ca. 1981
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	F 193,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,27
Kaufpreis:	270.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Dimitri Grabar

RE/MAX Mödling
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf

H +43 699 13 002 004









RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien







Plan folgt
in Kürze...

Wir bitten um Ihr Verständnis!



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX Gebrauchtimmobilien
3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX
Premienschutz
in den ersten
3 Monaten
PRÄMIENFREI*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlage



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

GENERALI

Objektbeschreibung

"Einziehen & Wohlfühlen – Ihr neues Zuhause Gartenparadies"

DAVE - Digitales Angebotsverfahren! Die fairste Form der Preisfindung bei Immobilien!
Mehr Informationen finden Sie unter: [DAVE – Das digitale Angebotsverfahren für Immobilien!](#)

In ruhiger Wohnlage in Marchegg gelangt ein gepflegtes Einfamilienhaus mit 4 Zimmern und einer Grundstücksfläche von 741 m² zum Verkauf. Das im Jahr 1981 errichtete Haus bietet eine optimal genutzte Wohnfläche von ca. 80 m², ist ab Oktober 2025 verfügbar und ideal für Familien, die auf der Suche nach einem bezugsfertigen Zuhause mit großzügigem Garten und guter Infrastruktur sind.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde laufend modernisiert. Zu den Highlights zählen unter anderem eine elektrische Markise auf der Terrasse, ein neu gestalteter Pool, ein voll funktionsfähiger Keller mit Barbereich, sowie ein ausbaubarer Dachboden, der zusätzliche Wohnfläche schaffen könnte.

Die Immobilie bietet eine angenehme Raumaufteilung mit einem gemütlichen Wohnzimmer, einem Schlafzimmer mit Echtholzparkett, einem Esszimmer, einem Kinderzimmer, einer separaten Küche sowie einem renovierten Badezimmer (2020) und einem WC. Die Küche sowie das Schlafzimmer sind teilmöbliert.

In den letzten Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen durchgeführt:
Fenster an Vorder- und Rückseite sowie die Balkontür wurden zwischen 2018 und 2021 erneuert
Kellerfenster mit Rollläden und Fliegengitter (2014)
Eingangstür erneuert (2014) und mit Außenrollo ergänzt (2025)
Poolplane innen ausgetauscht (2025)
Kamin von 2018
Bad komplett saniert (2020), inkl. neuer Leitungen und Möbel

Die Beheizung erfolgt flexibel über einen Holzofen, eine Zentralheizung, sowie eine moderne Ölheizung mit einem 4.000 Liter-Tank (jährlich gewartet). Radiatoren sorgen für angenehme Wärme im ganzen Haus.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Gartenbereich:
Ein Pool mit Sichtschutz, Gartenhaus (2020), neue Hochbeete (2024), eine elektrische Markise auf der Terrasse sowie ein gepflegter Grünbereich bieten alles, was das Herz begehrt. Das elektrische Garagentor sowie ein Schiebetor runden den Komfort ab.

Weitere Ausstattungsmerkmale:
Einbauküche

Keller mit Barbereich
SAT-Anschlüsse
Garage & Pkw-Stellplatz
Terrasse & Garten
Brunnen & Kanalanschluss
Ausbaumöglichkeit des Dachbodens

Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv: In wenigen Gehminuten erreichen Sie Nahversorger wie Penny (ca. 4 Autominuten) und Billa (ca. 3 Autominuten), Post (ca. 8 Gehminuten), Trafik (ca. 8 Gehminuten), das beliebte Bernstein Café (ca. 3 Autominuten), eine Pizzeria, mehrere Ärzte, sowie Kindergarten (ca. 5 Autominuten), Volksschule (ca. 3 Autominuten), Mittelschule (ca. 3 Autominuten) und einen Bahnhof (Marchegg-Bahnhof) mit regelmäßiger Zugverbindung. Die Bezirkshauptstadt Gänserndorf mit großen Einkaufszentren ist nur ca. 15 Autominuten von Marchegg entfernt.

Dieses Haus vereint Komfort, Ruhe und Familienfreundlichkeit – ein ideales Zuhause mit viel Potenzial und sofortigem Wohlfühlfaktor!

Richtpreis: € 270.000,--*)

Der Verkauf wird über das neue *) digitale Angebotsverfahren / DAVE abgewickelt.

***) Beim angegebenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis, da der Preis vom Interessenten mit einem *) online erstellten Anbot definiert wird und kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über diesem Preis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Angebotes!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 193.3
edarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwF
ärmebedarf:
Faktor Gesa 2.27
ntenergieeffi
zienz:
Klasse D
Faktor Gesa
ntenergieeffi
zienz: