

## Haus mit 2 Einheiten und Donaublick



Haus an der Sonnenseite

**Objektnummer: 2789\_1017**

**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>Baujahr:</b>	ca. 1970
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	206,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	274,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,96
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



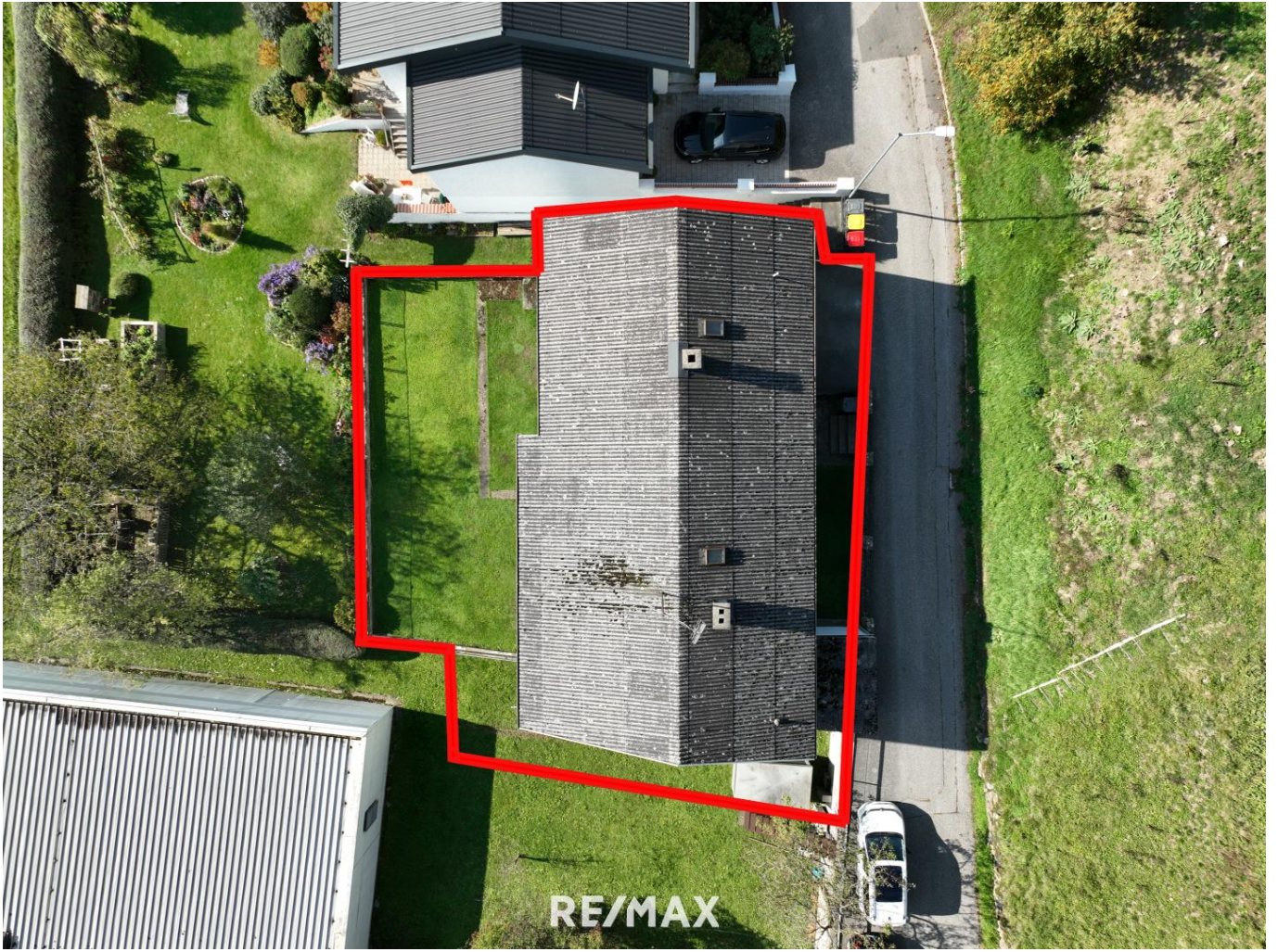
**Susanne Leonhartsberger**

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

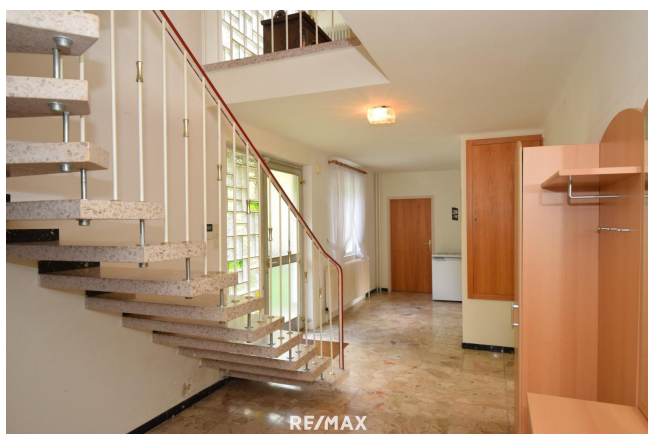


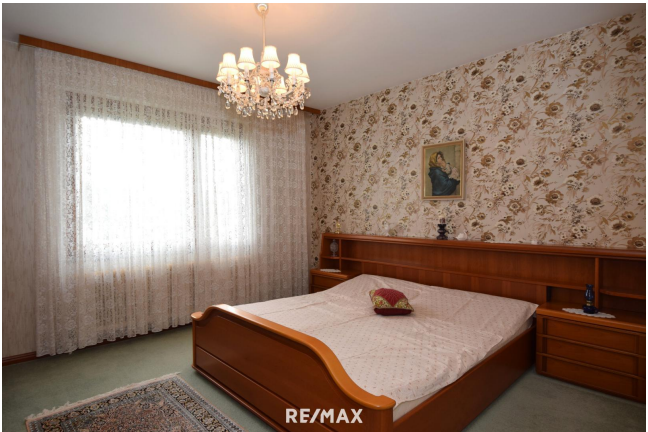




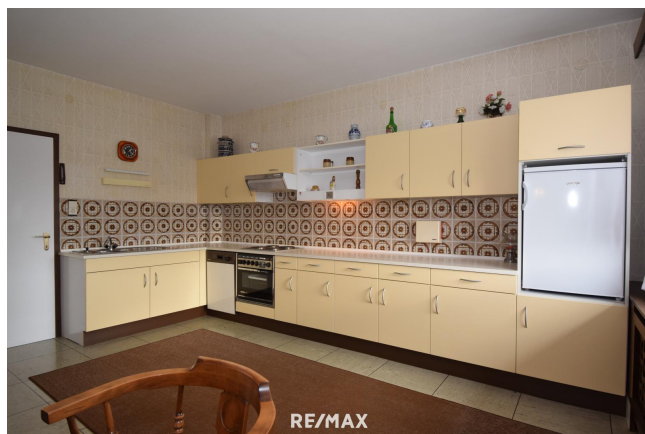


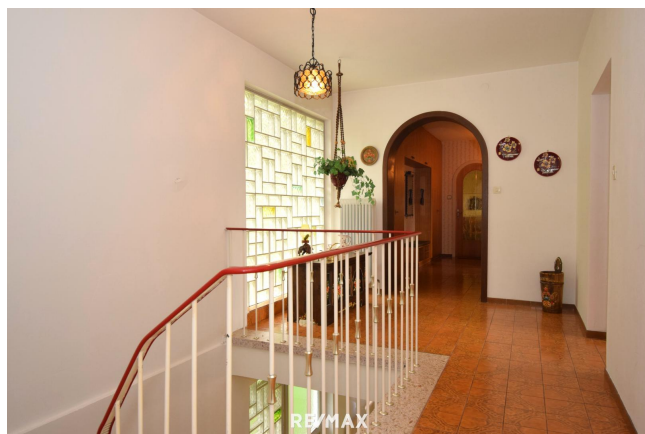


























## Objektbeschreibung

- \* Geräumiges Haus in Marbach an der Donau, Bezirk Melk
- \* ruhige Lage mit Blick bis zur Donau – Zufahrt nur für Anrainer
- \* Grundstücksfläche ca. 424 m<sup>2</sup>, Bauland-Wohngebiet
- \* Massiv-Bauweise, großteils Ytong
- \* Ursprung ca. 1960, Aufstockung-Zubau ca. 1971
- \* Keller-Untergeschoß Nutzfl. ca. 94 m<sup>2</sup>, südlich ebener Ausgang zum Garten
- \* separater Einstellraum ca. 12 m<sup>2</sup>
- \* Wohnfläche Erdgeschoß ca. 100 m<sup>2</sup> - Wohneinheit mit Südbalkon
- \* Wohnfläche Obergeschoß ca. 106 m<sup>2</sup> - Wohneinheit mit Südbalkon
- \* guter Zuschnitt, gute Raumhöhe, geräumige Zimmer
- \* Öl-Zentralheizung
- \* 2 Scheiben-Fenster ca. BJ 1972
- \* Dach mit Welleternitdeckung
- \* großteils ebener Garten
- \* Alarmanlage
- \* ein Stellplatz auf Eigengrund, weitere sind möglich
- \* Anschlüsse: Netz NÖ-Strom, Kanal, Wasser, A1-Telefon
- \* Glasfaser in Planung
- \* sofort verfügbar
- \* Infrastruktur im Ort: Nahversorger, Ärzte, Volksschule, Kindergarten, Gastronomie, viele Gewerbe des täglichen Bedarfs
- \* öffentliche Busverbindung zum Bahnhof Pöchlarn
- \* ca. 10 Fahrminuten zur A1-Auffahrt Pöchlarn
- \* Entfernung Wien-West ca. 90 km
- \* HWB: 274,6 fGEE: 3,96

Angebotspreis € 179.000,-

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](https://remax.at)!

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!

Tel. 07416 / 52 939 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 274.6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Faktor Gesamtene 3.96

rgieeffizienz: