SELFIMMO

Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Parkplatz in Marchegg

63 m² • 2021 • Wohnung

Wohnung • 2294 Marchegg

ObjektNr.: 255

185.000 €



SELFIMMO

Daten im Überblick

PLZ	**2294**
Ort	**Marchegg**
Wohnfläche	**63 m²**
Baujahr	**2021**
Zimmeranzahl	**3**
Zustand	**Neuwertig**
Böden	**Fliesen, Laminat**
Heizung	**Fußbodenheizung, Fernwärme**
Verfügbarkeit	**Ab sofort**
Balkon	**4 m²**
Verkaufspreis	**185.000 €**
Käuferprovision	**3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.**
Anbieter	**WATEK Homes GmbH, konzessionierter Immobilienmakler**

Ausstattung

- Abstellraum
- Einbauküche
- Fahrstuhl
- Keller
- Vollmöbliert
- Freiparkplatz

SELFIMMO

Energiekennzahlen

HWB	**26,8 kWh/(m²·a)**
HWB-Klasse	**B**
fGEE	**0,75**
fGEE-Klasse	**A**
EEB	**70,2 kWh/(m²·a)**

HWB-Klasse

A++	A+	A	**B**	C	D	E	F	G

fGEE-Klasse

A++	A+	**A**	B	C	D	E	F	G

Beschreibung

Bereits beim Betreten dieser modernen Wohnung in Marchegg spüren Sie das angenehme Wohngefühl, das nur ein neuwertiges Zuhause mit sich bringt. Die lichtdurchfluteten Räume und das geschmackvolle Ambiente lassen sofort erahnen, wie viel Wert hier auf Qualität und Komfort gelegt wurde. Ab sofort können Sie diesen behaglichen Rückzugsort Ihr Eigen nennen und sich auf ein entspanntes Wohnerlebnis in einem gepflegten Umfeld freuen.

Mit einer durchdachten Wohnfläche von 63 Quadratmetern überzeugt dieses Objekt durch ihre ebenso effiziente wie großzügige Raumaufteilung. Der freundliche Wohnbereich lädt zu entspannten Stunden ein und bildet das Herzstück der Wohnung, ergänzt von einer voll ausgestatteten Einbauküche, in der sich kulinarische Ideen mühelos verwirklichen lassen. Zwei weitere Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafraum, Kinderzimmer oder Büro. Hochwertige Bodenbeläge, bestehend aus edlem Laminat und stilvollen Fliesen, unterstreichen den modernen Charakter. Die behagliche Fußbodenheizung spendet wohltuende Wärme, während ein praktischer Abstellraum zusätzlichen Stauraum schafft. Ein Personenlift sorgt für barrierefreien Komfort und der zugehörige Kellerraum erweitert die Nutzfläche optimal.

Ein Highlight ist der sonnige Balkon mit etwa 4 Quadratmetern Fläche, der zum Entspannen einlädt und frische Luft direkt ins Wohngeschehen bringt. Durch die vollständige Möblierung können Sie sofort einziehen und müssen sich um nichts kümmern. Ein praktischer Freistellplatz direkt vor dem Haus rundet das überzeugende Gesamtpaket ab.

Lassen Sie sich von diesem Wohlfühlzuhause begeistern und entdecken Sie die Vorzüge einer neuwertigen Wohnung in ruhiger Umgebung. Vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und erleben Sie persönlich, wie schnell Sie sich hier zuhause fühlen werden.

Lage

Die Berggasse in Marchegg liegt in einer charmanten Kleinstadt im Bezirk Gänserndorf, eingebettet in die sanfte Landschaft des Wiener Beckens an der Grenze zur Slowakei. Hier erleben Sie das typische Flair des Marchfelds, wo die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zu unberührter Natur eine ideale Verbindung eingeht. Die umliegenden Auwälder und die March laden zu Spaziergängen und Radtouren ein, während das geschichtsträchtige Schloss Marchegg von einer bewegten Vergangenheit erzählt.

Im Zentrum von Marchegg finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Nahversorger, Bäckereien und kleine Geschäfte sind rasch erreichbar. Familien schätzen das Angebot an Kindergärten, Schulen und Sportvereinen, während eine Apotheke sowie verschiedene Ärzte für beste Versorgung sorgen. Die Bahnanbindung Richtung Wien und Bratislava macht das Pendeln unkompliziert, und durch die rasche Erreichbarkeit der Marchfeld Schnellstraße sind auch Autofahrer mobil.

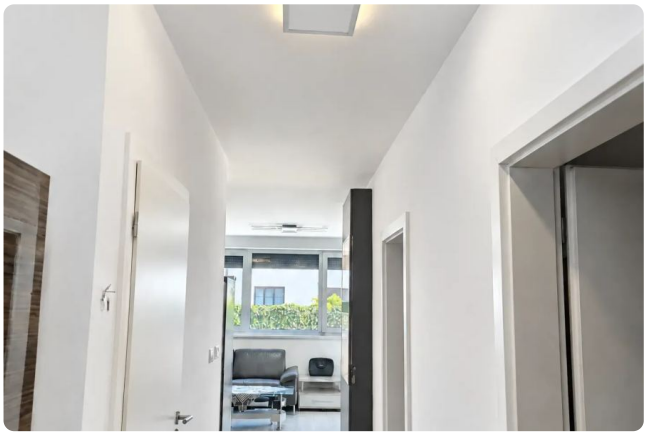
Wer naturnahes Wohnen bevorzugt, ohne auf den Komfort moderner Infrastruktur zu verzichten, findet hier den perfekten Ort für entspanntes und qualitätsvolles Leben.

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig, wodurch ein rascher Einzug möglich ist. Aufgrund der vollständigen Möblierung eignet sich das Objekt ideal für Interessenten, die eine rasche und unkomplizierte Übernahme bevorzugen. Die moderne Ausstattung und das neuwertige Baujahr lassen auf einen niedrigen Instandhaltungsaufwand schließen. Ein eigener Freiplatz für Ihr Fahrzeug sowie ein Kellerabteil sind im Angebot enthalten.

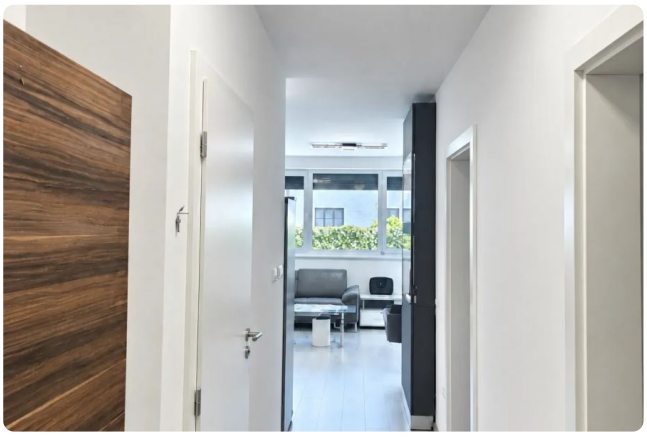
Impressionen

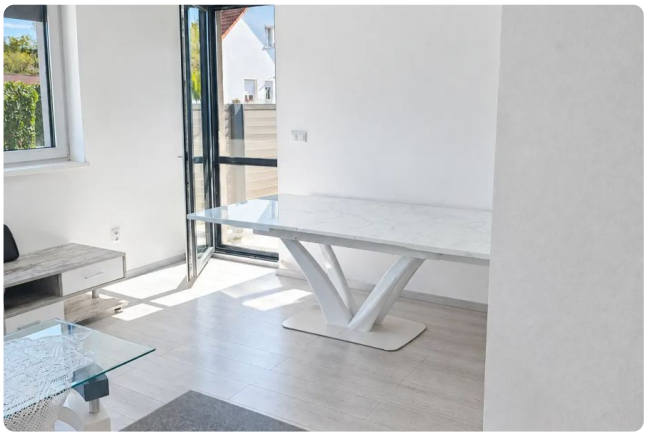



















NHILFE
25





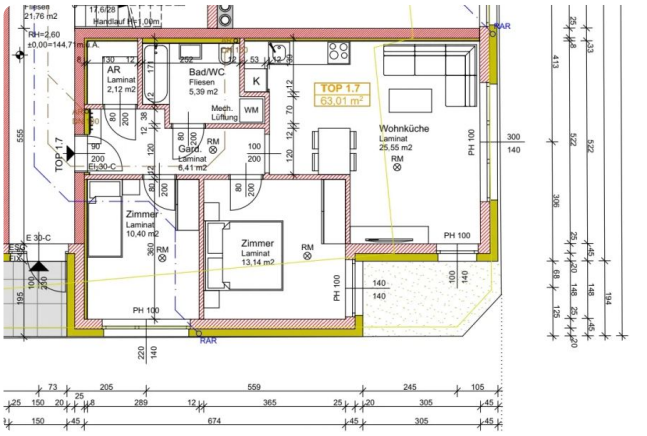

SHARP

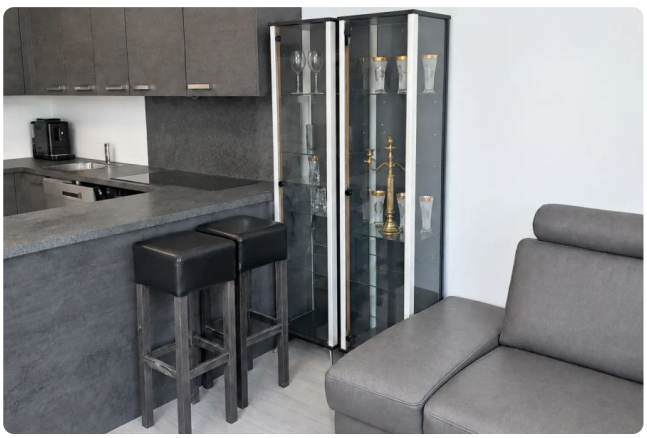

ESCADA








TOP 1.7
63,01 m²
AR
Laminat
2,12 m2
Bad/WC
Fliesen
5,39 m2
K
WM
Mech.
Lüftung
Gard.
Laminat
6,41 m2
Wohnküche
Laminat
25,55 m2
Zimmer
Laminat
10,40 m2
Zimmer
Laminat
13,14 m2
RM
PH 100
RAR
E 30-C





SELFIMMO

Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
KREDIT ANGEBOT
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	**185.000 €**
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	**20.165 €**
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	6.475 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	2.035 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	2.775 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	6.660 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	2.220 €
Gesamtkosten	**205.165 €**

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	**41.033 €**	**102.583 €**
Kreditbetrag (Fremdkapital)	**164.132 €**	**102.583 €**
Voraussichtliche monatliche Rate	**678 €**	**424 €**

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner kredit-angebot.at.

SELFIMMO

Dein Kauf mit SELFIMMO

Der Eigentümer verkauft diese Immobilie über SELFIMMO, den Digitalen Makler der WATEK Homes GmbH. Die Besichtigung macht der Eigentümer selbst, er kennt die Immobilie am besten. Die Provision ist so hoch wie bei einem Kauf über einen klassischen Makler üblich.

Das ist im Kauf über SELFIMMO enthalten

Geprüfte Unterlagen
Ein Makler hat das Inserat und Unterlagen wie Grundbuchauszug und Energieausweis vor der Freigabe geprüft. Du bekommst sie mit dem Exposé.

Persönlicher Ansprechpartner
Mit Fragen zum Objekt, zum Ablauf und zu den Nebenkosten erreichst du bei SELFIMMO einen Menschen am Telefon.

Digitales Kaufanbot
Dein Kaufanbot ist verbindlich und digital unterschrieben. Beim Ausfüllen helfen wir dir.

Vom Vertrag bis zur Übergabe
SELFIMMO koordiniert den Kaufvertrag mit Rechtsanwalt oder Notar, begleitet Treuhand und Grundbuch und bereitet das Übergabeprotokoll vor.

Die Provision

> 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Maßgeblich ist der tatsächliche Kaufpreis. Fällig wird die Provision, sobald der Kaufvertrag rechtswirksam ist. Der Verkäufer zahlt keine Provision.

Dein Weg zum Kauf

1
Besichtigung
Der Eigentümer zeigt dir die Immobilie selbst.

2
Kaufanbot
Passt alles, gibst du dein Kaufanbot digital über SELFIMMO ab.

3
Kaufvertrag
Rechtsanwalt oder Notar errichtet den Vertrag, der Kaufpreis läuft über ein Treuhandkonto.

4
Übergabe
Zustand und Zählerstände haltet ihr im Übergabeprotokoll fest.

Dein Ansprechpartner bei SELFIMMO

Mit dem vollständigen Exposé bekommst du deinen persönlichen Ansprechpartner bei SELFIMMO mit direkter Telefonnummer.

SELFIMMO vermittelt im Auftrag des Verkäufers und ist nur für ihn tätig. Für deine Fragen zu Ablauf, Unterlagen und Nebenkosten hast du trotzdem einen Ansprechpartner bei uns.

SELFIMMO

Kontakt

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Firmenbuch FN 652233 t, Landesgericht Wels

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.