

## Traumhaft gelegenes Einfamilienhaus Nähe Fischamend und Schwechat!

---

### Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



### Objektdaten

Objektnummer: 1760/269  
Adresse: Bruck an der Leitha; 2433 Margarethen am Moos  
Nähe: Schwadorf  
Baujahr: ca. 1966  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 130  
fGEE: 1,94  
Fläche: ca. 107 m<sup>2</sup>  
Grundstück: ca. 648 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 4  
Heizung: Öl, Zentralheizung, Konvektor/Radiator

### Preise

Kaufpreis: € 390.000,00  
Summe BK inkl. USt.: € 180,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### Geräumiges Einfamilienhaus mit ausbaubarem Dachgeschoß, Nähe Wien!

Dieses Ziegelhaus befindet sich auf einem ca. 648 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Margarethen am Moos an der Grenze zu Schwadorf.

Das Haus teilt sich wie folgt auf:

#### EG:

Veranda, Vorraum, Küche, Abstellraum WC, Bad, 3 Zimmer und Wohnzimmer.

#### OG:

Der geräumige Dachboden ist derzeit noch nicht ausgebaut.

#### KG:

Im voll unterkellerten Erdgeschoß befinden sich einige Räumlichkeiten, wie ein großer Bereich für Vorräte, Waschküche, Heizraum+ Öltankraum, sowie Lager.

Alle Wohnräume befinden sich in gutem Zustand. Das Haus könnte auch mit einem Glasfaseranschluß versehen werden. Die Fenster sind größtenteils mit Außenrollos ausgestattet. Beim Haus wurden auch immer wieder Neuerungen ausgeführt, so wurde z.B. bereits eine Vollwärmeschutzfassade am Haus angebracht. Im Zuge dessen wurden auch bereits die Fenster im Wohnbereich erneuert. Bad und WC sind ebenfalls erneuert.

Die Heizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung mit 4000 ltr. Öltank.

Beim Haus gibt es auch einen Stellplatz für das Auto, daneben auch noch eine Gartenveranda.

Im großzügigen Garten könnten Sie einen Pool und einen Gemüsegarten anlegen.

monatliche Betriebskosten: ca. Euro 180,-

#### Infrastruktur:

Supermarkt, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule sind fußläufig in 15 Min. erreichbar; Höhere Schulen mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 30 Min. erreichbar. In 30 bis 45 Min. sind Sie mit dem Bus in Wien/Simmering. Der Bahnhof Fischamend ist sowohl mit dem Fahrrad (über den nahegelegenen Fischaradweg) als auch mit dem Bus gut erreichbar.

In ca. 12 Min. sind Sie mit dem Auto in Schwechat.

Neben der guten Verkehrsanbindung gibt es in Gegend auch ein Hallenbad und Tennisplätze. Gaststätten, Heurige, ärztliche Versorgung, Reitsportanlage, Anbindung an die Römerland Carnuntum Radtour, Golfplatz, etc, in der Nähe vorhanden.

Ein zusätzlicher Supermarkt wird in Kürze errichtet (fußläufig in 3-5 Min. erreichbar) .

Flughafen Wien mit der Buslinie 221 in 27 Min. erreichbar.

#### **Kaufpreis: Euro 390.000,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitalis-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 130,0 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 1,94

## Weitere Bilder



1



P1013847



P1013842



P1013843



P1013844



P1013848



P1013850



P1013841



P1013853



P1013854





P1013860



P1013855



P1013858



P1013871



P1013873



P1013863