



## BOSEN | Zaujímavá investičná príležitosť, Marchegg Bahnhof

143 000 €



Kraj:	Niederösterreich
Okres:	Gänserndorf
Obec:	Marchegg
Ulica:	Bahnstrasse
Druh:	Byty
Typ bytu:	2-izbový byt
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Pozícia:	Prízemie
Vlastníctvo:	osobné	Celková plocha:	62.3 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha:	62.3 m <sup>2</sup>	Inžinierske siete:	áno
Zastavaná plocha:	62.3 m <sup>2</sup>	Voda:	áno
Podlahová plocha:	62.3 m <sup>2</sup>	Elektrika:	áno
Skladová plocha:	2.5 m <sup>2</sup>	Plyn:	áno
Stav:	úplne prerobení	Kanalizácia:	áno
Počet izieb:	2	Voda - na pozemku:	áno
Energetický certifikát:	B	Elektrika - na pozemku:	áno
Energetická náročnosť budovy:	Klasické materiály	Plyn - na pozemku:	áno
Typ výbavy:	čiastočne vybavený	Kanalizácia - na pozemku - čistička odpadových vôd:	áno
Rok poslednej rekonštrukcie:	202	Vykurovanie - centrálné:	áno
Počet poschodí od prízemia vyššie:	1	Internet:	áno

### POPIS NEHNUTELNOSTI

Zaujímavá investičná príležitosť v rakúskom Marcheggi

Realitná kancelária BOSEN Group Vám exkluzívne ponúka na predaj investičné byty hneď za hranicami v malebnom meste Marcheggi. Byty sa nachádzajú v zrenovovanom obytnom dome s 10-imi bytovými jednotkami. Nehnutelnosť je optimálna na celoročné prenájmanie, airbnb alebo pre

vlastné potreby bývania. Jedinečná príležitosť, dobrá investícia.

**3D VIRTUÁLNA OBHLIADKA:** <https://my.matterport.com/show/?m=2WuLNgiUXnX>

V objekte sa nachádzajú nasledujúce byty v štandardnom vybavení:

Prízemie:

Top5	výmera 62,30m <sup>2</sup>	2,5 izbový	143.500 EUR	REZERVOVANÝ
Top6	výmera 64,38m <sup>2</sup>	3-izbový	148.000 EUR	
Top7	výmera 55,00m <sup>2</sup>	2-izbový	126.500 EUR	

1.poschodie:

Top10	výmera 56,46m <sup>2</sup>	2-izbový	Top10 a 11 s výraznou zľavou: tieto 2byty sú spojené	
Top11	výmera 45,19m <sup>2</sup>	1-izbový s loggiou		Cena celkom: 195.000 EUR
Top12	výmera 58,92m <sup>2</sup>	2-izbový	135.500 EUR	
Top13	výmera 33,39m <sup>2</sup>	1-izbový	77.000 EUR	
Top14	výmera 49,49m <sup>2</sup>	2-izbový	114.000 EUR	PREDANÝ
Top15	výmera 66,93m <sup>2</sup>	3-izbový	154.000 EUR	

Nájomné zmluvy sú od 1/2 roka až 5 rokov. Bližšie info v RK.

**DISPOZÍCIA:** jednotlivé byty pozostávajú z izieb (počet vid' rozpis), z kúpeľne spojenej s toaletou, z obývačky spojenej s kuchyňou alebo zo samostatnou kuchyňou a s komorou.

**ŠTANDARD:** Byt sa predáva v štandarde so zariadenou kuchyňou s chladničkou, umývačkou riadu a sporákom. Kúpeľňa spojená s toaletou je vybavená sprchovým kútom, umyvadlom a prípojkou na pračku.

**PARKOVANIE:** Ku každému bytu prináleží jedno parkovacie miesto, ktoré je zahrnuté v cene bytu.

Výnimočné prednosti tejto nehnuteľnosti sú:

- Vynikajúca poloha, 750m od železničnej stanice
- Dobrá dopravná dostupnosť Viedeň, Bratislava
- V cene bytu je zahrnuté 1 parkovacie miesto
- Centrálna a svetlá izba
- Vlastné využitie a/alebo prenájom
- Očakávaný výnos 4-5%

CENA: vid' vyššie

K cene nehnuteľnosti je potrebné pripočítať poplatky súvisiace s kúpou nehnuteľnosti v Rakúsku:

3,6% - provízia RK

3,5% - daň z kúpy nehnuteľnosti

1,1% - zápis do pozemkovej knihy

2% - notár alebo advokát

Ďalsie informácie a odpovede na Vaše otázky radi poskytnem pri obhliadke. Teším sa na Váš telefonát!

Realitný maklér: **Ildikó Lörintzy** +43 660 740 99 65 alebo 0918 783 884

Radi Vám pomôžeme aj s vybavením hypotekárneho úveru v rakúskych bankách a podľa potreby aj s tlmočnickými službami.

#### POLOHA A INFRAŠTRUKTÚRA:

Marchegg ponúka vynikajúcu infraštruktúru so všetkými každodennými potrebami. Supermarkety ako Billa Plus, Penny Market, pekárne, reštaurácie, pizzerie a kaviarne sú ľahko dostupné. Školy a materské školy sa nachádzajú v blízkosti, čo zabezpečuje priateľské rodinné prostredie. Zdravotná starostlivosť je zabezpečená miestnymi lekármi a lekárňou. Vo svojom voľnom čase si môžete vychutnať okolitú prírodu a podniknúť prechádzky alebo cyklotúry pozdĺž malebného riečneho prostredia. Okrem toho región ponúka množstvo kultúrnych a športových podujatí a možnosti aktívneho trávenia voľného času.

#### VZDIALENOSTI:

Letisko Schwechat 45km

Hainburg an der Donau 14km

Viedeň Donaustadt 31km autom, vlakom Hauptbahnhof 40 min

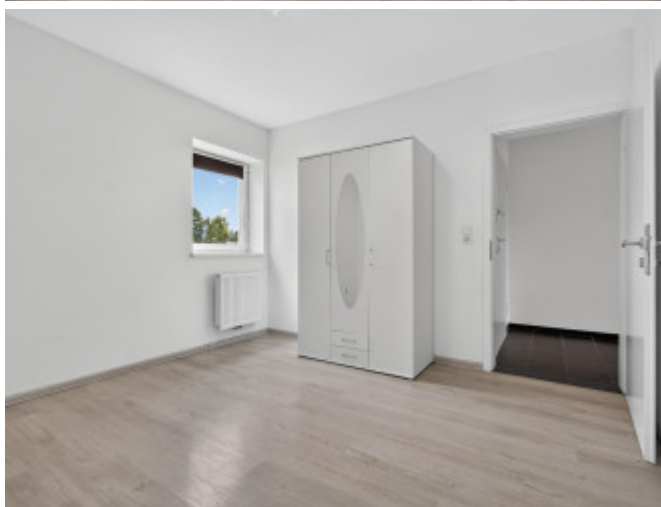
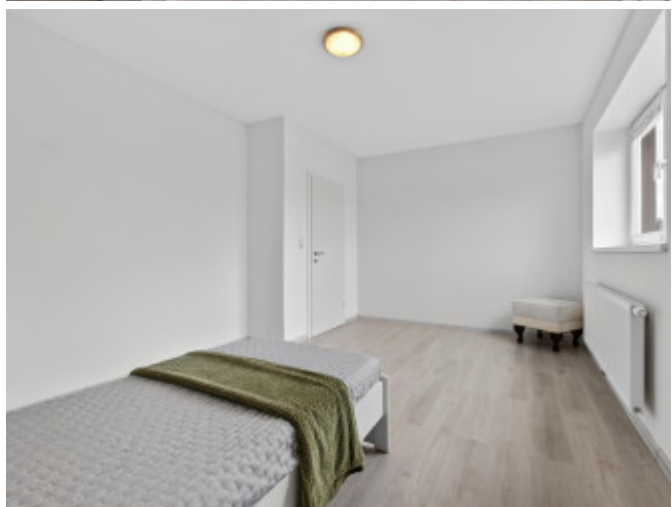
Bratislava Petržalka autom 30km, vlakom Hl.stanica 20 min

#### VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE:

Realitná kancelária BOSEN GROUP je členom Realitnej únie SR a riadi sa jej Realitným kódexom. Informujeme Vás, že vzhľadom na povinnosť preukázania vlastníkom môžeme spracovať požiadavky/dopyty len s úplnou adresou a údajmi o osobe (meno a priezvisko, adresa, telefónne číslo, e-mail).

Touto cestou Vás chceme vyslovene upozorniť, že maklér pôsobí ako maklér oboch strán. Všetky údaje sú založené na informáciách od vlastníkov/tretích strán a preto sú bez záruky. Zmeny sú vyhradené!

Uvedená cena je úradná cena, ktorá môže odpovedať budúcej kúpnej cene. Vzhľadom k tomu, že cena bude definovaná písomnými ponukami záujemcov, môže byť závislá od dopytu, a je možné, že bude nad úradnou cenou. Konečný súhlas závisí výhradne od predávajúceho podpisom poslanej ponuky.



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :  
Telefón :  
E-mail:

**Ildikó Lörintzy**  
**+43 660 740 99 65**  
**lorintzy@bosen.sk**

