



## TOP PREDAJ DOMU V TICHEJ OÁZE V MARCHEGGU

**475 000 €**



Kraj:	Niederösterreich
Okres:	Gänserndorf
Obec:	Marchegg
Druh:	Domy
Typ domu:	Rodinný dom
Typ:	Predaj
Úžitková plocha:	

### PODROBNÉ INFORMÁCIE

Status:	aktívne	Verejné vonkajšie parkovanie:	áno
Vlastníctvo:	osobné	Sklad:	áno
Plocha pozemku:	642 m <sup>2</sup>	Rok výstavby:	2012
Typ zeme:	rovina	Rok kolaudácie:	2012
Teritórium:	Intravilán	Počet poschodí od prízemia vyššie:	1
Šírka pozemku:	21 m	Celková plocha:	642 m <sup>2</sup>
Dĺžka pozemku:	31 m	Terasa plocha:	65 m <sup>2</sup>
Úžitková plocha:	184.2 m <sup>2</sup>	Počet terás:	1
Zastavaná plocha:	207.43 m <sup>2</sup>	Počet garáží:	1
Podlahová plocha:	207.43 m <sup>2</sup>	Plocha garáže:	31.5 m <sup>2</sup>
Stav:	novostavba	Počet vonkajších parkovacích miest:	3
Počet izieb:	6	Počet vonkajších parkovacích miest:	1
Energetický certifikát:	B	Orientácia:	východ
Energetická náročnosť budovy:	Nízkoenergetický	Vykurovanie - centrálné:	áno
Typ budovy:	zmiešané	Vykurovanie - podlahové:	áno
Typ výbavy:	častočne vybavený	Satelit:	áno
Terasa:	áno	Káblová TV:	áno
Garáž:	áno		



## TOP PREDAJ DOMU V TICHEJ OÁZE V MARCHEGGU

### 3D VIRTUÁLNA PREHLIADKA:

Realitná kancelária **BOSEN** Group Vám exkluzívne ponúka na predaj moderný 6-izbový rodinný dom s vysokokvalitných materiálov na dvoch podlažiach, s bazénom a priestrannou záhradou v malebnom meste Marchegg.

Táto nehnuteľnosť predstavuje skutočnú oázu pokoja – ideálne miesto pre pokojný rodinný život, oddych a súkromie. Môžete si užívať pokoj počas horúcich letných dní a s plávaním v bazéne, Dom je svetlý, priestranný a postavený z vysokokvalitných materiálov.

### DOM:

- Výmera pozemku: **642 m<sup>2</sup>**                      Obytná plocha: **207,43 m<sup>2</sup>**

Dom je novostavba, dobre udržiavaná. Pozostáva s prízemím a prvého poschodia. Celkovo ma dom 6 veľkých komfortných priestranných a presvetlených izieb s výhľadom na prírodu. Na prízemí nájdeme vstupnú halu, cez ktorú prejdeme k priestrannej panoramatickej obývacej miestnosti prepojenej s kuchyňou. Kuchyňa je plne vybavená spotrebičmi značky Bosch s centrálnym ostrovčekom. Kuchyňa poskytuje (ca 67m<sup>2</sup>) prístup na zastrešenú otvorenú terasu (64,76m<sup>2</sup>) a bezbariérový prístup k bazénu, a zároveň s výhľadom z nej na dych berúcu záhradu, ktorú si vychutnáte pri dobrej káve. V záhrade je aj malebný záhradný domček z tehál. Na prízemí je zároveň ešte jedna priestranná miestnosť, ktorá môže byť využitá ako kancelária. K dispozícii je aj technická miestnosť s tepelným čerpadlom vzduch-voda, bojler, centrálné vetranie pre celý dom, práčka a sušička. Komfortná moderná kúpeľňa so sprchou a toaletou s bidetom. Na poschodí sú k dispozícii 3 spálne, detská izba, krásna presvetlená kúpeľňa s vaňou a dvojitémi umývadlami a samostatná toaleta. Z vonkajšej strany je prístup do garáže (31,5m<sup>2</sup>) pre dve autá. Parkovanie pred domom je možné pre 3 autá. Za domom je udržiavaná zelená záhrada.

### DISPOZÍCIA:

#### Prízemie:

- priestranná panoramatická obývací izba s kuchyňou (cca 67 m<sup>2</sup>) s prístupom na terasu a do záhrady
- veľká miestnosť vhodná ako spálňa alebo kancelária
- kúpeľňa so sprchou a WC
- technická miestnosť (tepelné čerpadlo vzduch-voda, bojler, centrálné vetranie, práčka a sušička)
- garáž pre 2 autá

#### Poschodie:

- 3 veľké spálne
- menšia izba vhodná ako detská izba, pracovňa alebo šatník
- kúpeľňa s vaňou, WC a pripojením na bidet

**Kuchyňa:** všetky spotrebiče sú plne funkčné

- pracovná doska, skrinky, umývačka riadu, chladnička, rúra, ostrovček s indukčnou varnou doskou (značkové spotrebiče Bosch)

#### **Okna:**

- trojsklá, s ochrannými sieťkami proti hmyzu a elektrickými roletami ovládanými diaľkovým ovládačom

V každej miestnosti je pripojenie na kablovú TV. Vonkajšia brána sa otvára na diaľkovým ovládaním. Dom je v udržiavanom stave.

#### **VÝNIMOČNÉ PREDNOSTI**

- komfortný dom pre veľkú rodinu
- priestranné a svetlé miestnosti
- panoramatický výhľad na prírodu
- súkromná záhrada s bazénom a terasou
- uzavretá garáž pre 2 autá + 3 parkovacie miesta
- pokojná lokalita mimo hlavnej cesty

#### **ŠTANDARD A VYBAVENIE**

- podlahy: dlažba, parkety, kamenná podlaha
- podlahové kúrenie
- tepelné čerpadlo vzduch-voda
- riadené centrálné vetranie
- nízkoenergetický dom
- káblová TV v takmer každej spálni
- zariadená kuchyňa a kúpeľňa
- bazén, využívanie záhrady, malý samostatný záhradný domček

#### **LOKALITA:**

Marchegg je príjemná lokalita s kompletnou občianskou vybavenosťou (škola, škôlka, potraviny, vlaková stanica). Marchegg má výborné spojenie do Bratislavy aj do Viedne. Dom sa nachádza v pokojnej lokalite medzi Viedňou a Bratislavou, ideálna pre rodiny, ktoré hľadajú komfort a prírodu.

#### **PARKOVANIE:**

- uzavretá garáž pre 2 autá
- 3 vonkajšie parkovacie miesta
- prístup cez bránu s diaľkovým ovládaním

**CENA: 475.000 €**

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

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

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

### **REALITNÝ MAKLÉR:**

**Ildikó Lörintzy: +43 660 740 99 65 alebo +421 918 783 884, lorintzy@bosen.sk**

### **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. Futbalové ihrisko, detské ihrisko, klzisko, strelnica, atď. 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

### **INFRAŠTRUKTÚRA / VZDIALENOSTI:**

#### **Zdravie:**

- Lekár: 1,35 km
- Lekáreň: 2 km
- Klinika: 8 km

#### **Deti a školy:**

- Materská škola: 1km
- Základná škola: 575 m
- Stredná škola: 7,825 km

#### **Obchod & služby:**

- Supermarket: 150 m
- Pekáreň: 7,5 km
- Nákupné centrum: 8,5 km

#### **Ostatné:**

- Pošta: 825 m
- Banka: 1,375 km
- Bankomat: 7,55 km
- Polícia: 2,15 km

## **Doprava:**

- Autobus: 325 m
- Vlaková stanica: 1,35 km

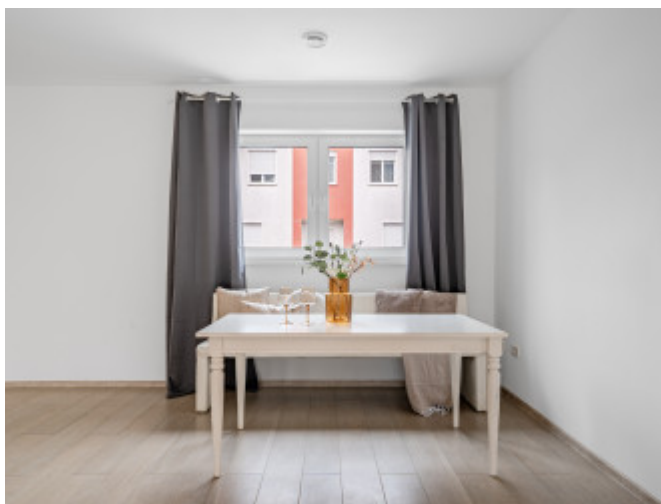
## **VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE:**

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 obidvoch strán.

Všetky údaje sú založené na informáciách od vlastníkov/tretích strán a preto sú bez záruky.

Zmeny sú vyhradené!



REALITNÝ MAKLÉR

Maklér :  
Telefón :

**Ildikó Lörintzy**  
**+43 660 740 99 65**

E-mail:

***lorintzy@bosen.sk***

