



Einfamilienhaus – Fertigstellung nach eigenen Vorstellungen in 2262 Grub an der March

Einfamilienhaus · 2262 Grub an der March

ZU VERKAUFEN

367.000 €

180 m²

Wohn-/Nutzfläche

7

Zimmer

660 m²

Grundstück

■ Eckdaten

Wohn-/Nutzfläche **180 m²**

Grundstück **660 m²**

Zimmer **7**

Badezimmer **2**

Baujahr **1963**

Objektart **Einfamilienhaus**

Vermarktung **Zu Verkaufen**

Objektnummer **O2100169210**

■ Beschreibung

Einfamilienhaus mit großem Potenzial in 2262 Grub an der March

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in ruhiger Lage von Grub an der March.

Eckdaten

- Grundstück: ca. **660 m²**
- Wohnfläche: ca. **180 m²**
- Keller: ca. **80 m²**
- Nebengebäude: ca. **50 m²**
- Garage: ca. **20 m²**
- **7 Zimmer**

Ausstattung & Zustand

- Erdgeschoss im Jahr **2023 vollständig saniert und fertiggestellt**
- Obergeschoss mit **Fußbodenheizung**, individuell fertigstellbar
- Holz-/Kohle-Zentralheizung
- Moderne Einbauküche inklusive
- Vollunterkellert
- Nebengebäude mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Garage vorhanden

Die Außenfassade ist derzeit **noch nicht fertiggestellt** und bietet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit, die Optik nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf Wunsch kann der Käufer von bestehenden Kontakten zu **günstigen Baumaterialien sowie erfahrenen Arbeitskräften** profitieren, wodurch sich die Fertigstellung besonders kosteneffizient umsetzen lässt.

Lage & Infrastruktur

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in der Umgebung vorhanden.

Die S-Bahn-Station **Stillfried** ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Wien – ideal für Pendler.

Grub an der March ist eine Ortschaft in der Gemeinde Angern an der March im Bezirk Gänserndorf, Niederösterreich. Das Dorf liegt nördlich von Angern, eingebettet im Naturschutzgebiet der March/Thaya-Auen, und ist bekannt für seine malerische Lage und die kulturelle Vielfalt. Es befindet sich etwa 30 km von Wien und 40 km von Bratislava entfernt, was es sehr attraktiv macht. In der Umgebung gibt es zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten wie Wandern und Weinverkostungen.

Besonderheiten

- Großzügiges Raumangebot für Familien
- Möglichkeit zur individuellen Fertigstellung des Obergeschosses
- Kostengünstige Fertigstellung durch vorhandene Kontakte zu Materiallieferanten und Handwerkern
- Ruhige Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung Richtung Wien
- Sofort nutzbares, modernisiertes Erdgeschoss

Kaufpreis: 367.000,- Euro VB

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr

Provision 3 % + 20 % UST

1,5% + 20% UST Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragsersteller -

Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen gerne Herr Josef Fuhrmann

unter 0664 433 22 83 oder j.fuhrmann@immo.express zur Verfügung

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Ruhige Lage

Ruhige Lage

■ Ausstattung

Abstellraum

Gartennutzung

Haustiere erlaubt

Keller

Neubau

teilmöbliert

vollerschlossen

■ Weitere Details

Bezirk	Gänserndorf
Lage	Gänserndorf
Monatliche Betriebs-/Nebenkosten	54,55 €
Monatliche Heizkosten	83,33 €
Betriebs-/Nebenkosten zzgl. MwSt.	54,55 €
Summe der monatlichen Kosten zzgl. MwSt.	248,71 €
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Hinweise zu den Preisen	Verhandlungsbasis
Wohnfläche	180 m²
Gesamtfläche	350 m²
Sonstige Fläche	70 m²

Terrassenfläche	18 m²
Anzahl Stellplätze	1
Gartenfläche	545 m²
Kellerfläche	80 m²
Bodenbelag	Laminat
Badausstattung	Dusche, Badewanne
Küche	Komplett
Stellplatzart	Garage
Fenster-Material	Kunststoff
Türen	Holz
Separates WC	1
Zustand	Gepflegt

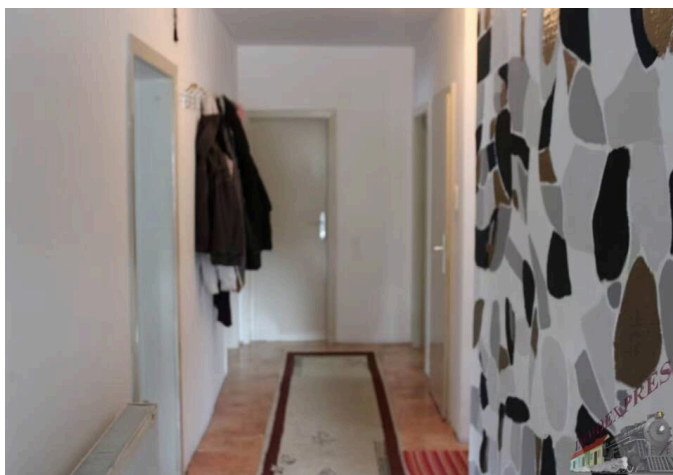
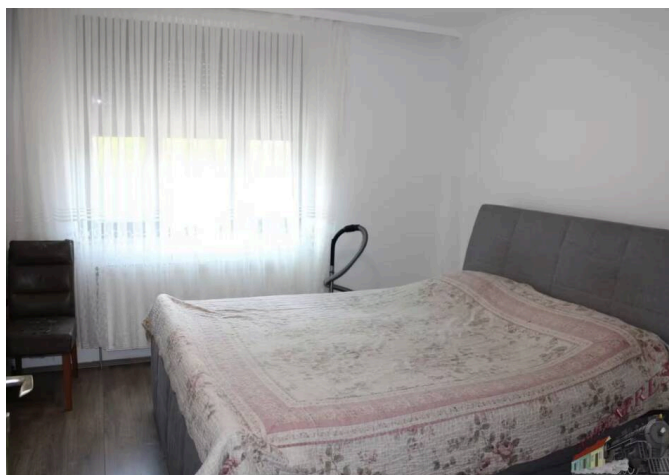
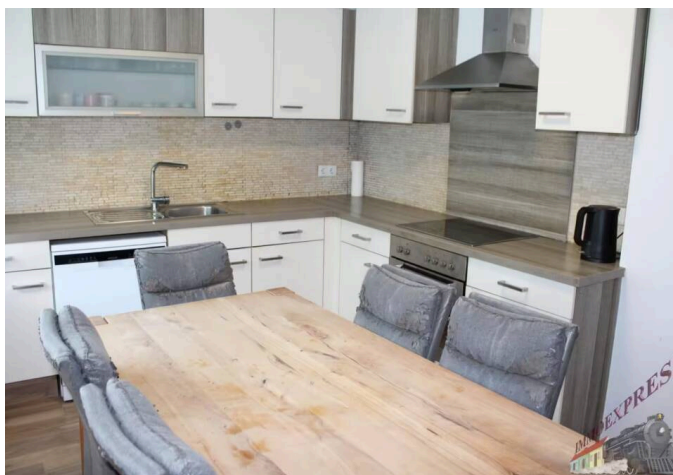
Balkone	1
Balkonfläche	2,3 m ²
Terrassen	1

Letzte Modernisierung	2023
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung

■ Energieausweis

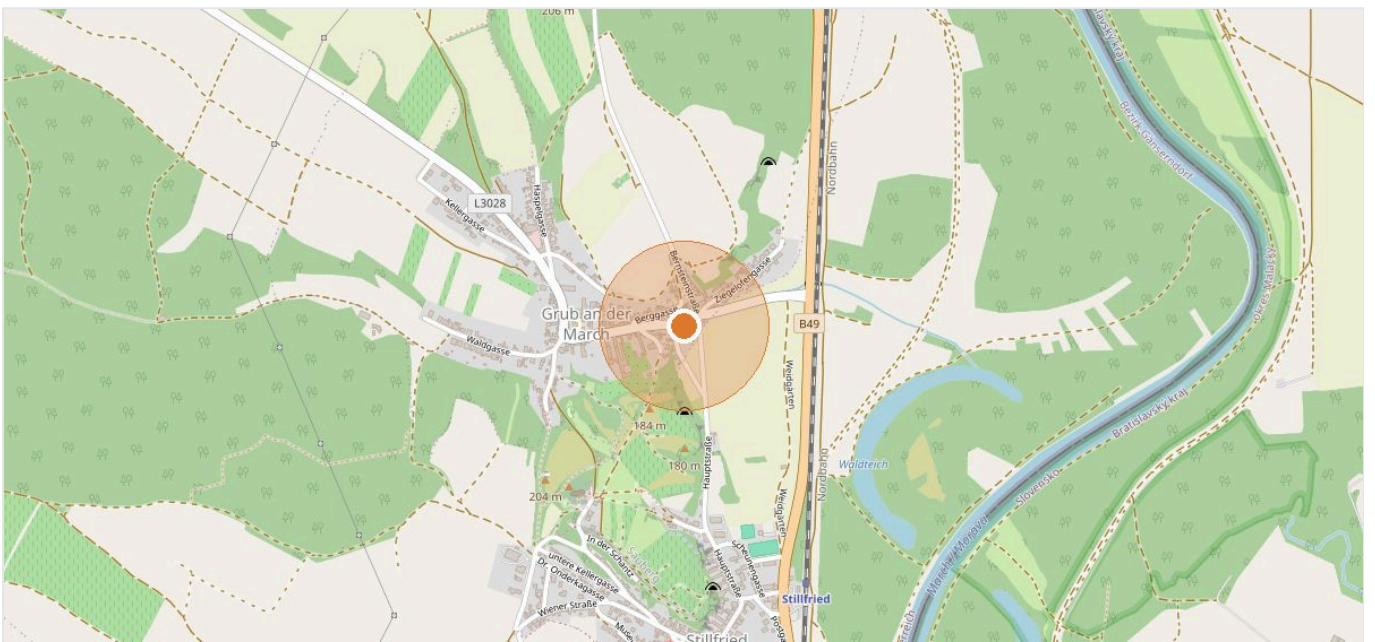
Energieklasse	G
---------------	---

■ Impressionen





■ Lage



2262 Grub an der March · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

■ Weitere Unterlagen (online)

- [Scan_0009](#)
- [Scan_0008](#)

■ Ihr Ansprechpartner



Josef Fuhrmann

Mobil +43 664 43 32 283

E-Mail j.fuhrmann@immo.express



ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

Online ansehen: <https://immo.express/?p=287343>

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.