



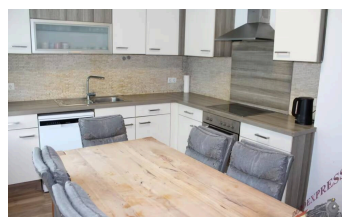
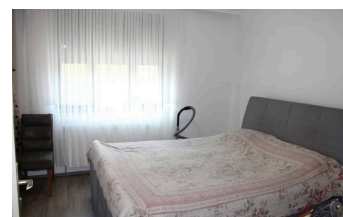
Einfamilienhaus – Fertigstellung nach eigenen Vorstellungen in 2262 Grub an der March

2262 Grub an der March

ZU VERKAUFEN

367.000 €

Wohn-/Nutzfläche	180 m ²
Grundstück	660 m ²
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

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

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.

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

ENERGIEAUSWEIS

Energieklasse

G

IHR ANSPRECHPARTNER



Josef Fuhrmann

Mobil: +43 664 43 32 283

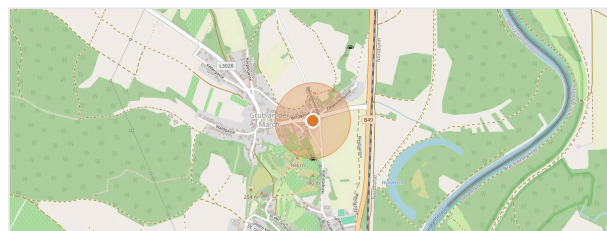
E-Mail: j.fuhrmann@immo.express



ONLINE ANSEHEN

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

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

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