



EXPOSÉ

GRUB AN DER MARCH · EINFAMILIENHAUS

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

**367.000 €**

ZU VERKAUFEN

**180 m<sup>2</sup>**

WOHN-/NUTZFLÄCHE

**7**

ZIMMER

**660 m<sup>2</sup>**

GRUNDSTÜCK

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

## 367.000 €

ZU VERKAUFEN

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Wohn-/Nutzfläche | 180 m <sup>2</sup> |
| Grundstück       | 660 m <sup>2</sup> |
| Zimmer           | 7                  |
| Badezimmer       | 2                  |
| Baujahr          | 1963               |

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Objektart     | Einfamilienhaus |
| Vermarktung   | Zu Verkaufen    |
| Objektnummer  | O2100169210     |
| Energieklasse | G               |

### 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 m<sup>2</sup>**
- Wohnfläche: ca. **180 m<sup>2</sup>**
- Keller: ca. **80 m<sup>2</sup>**
- Nebengebäude: ca. **50 m<sup>2</sup>**
- Garage: ca. **20 m<sup>2</sup>**
- **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](mailto:j.fuhrmann@immo.express) zur Verfügung

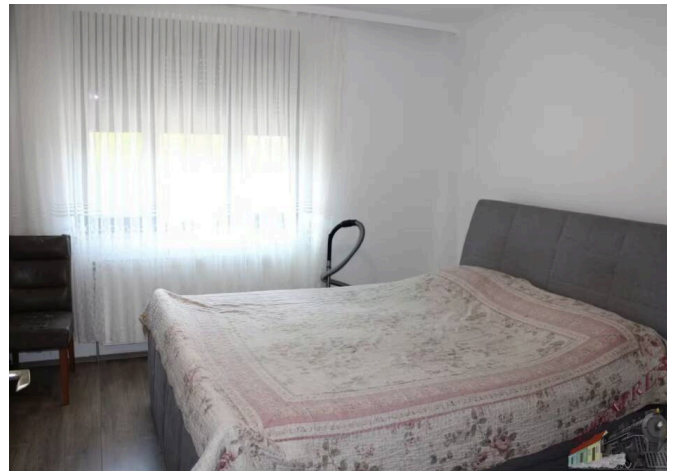
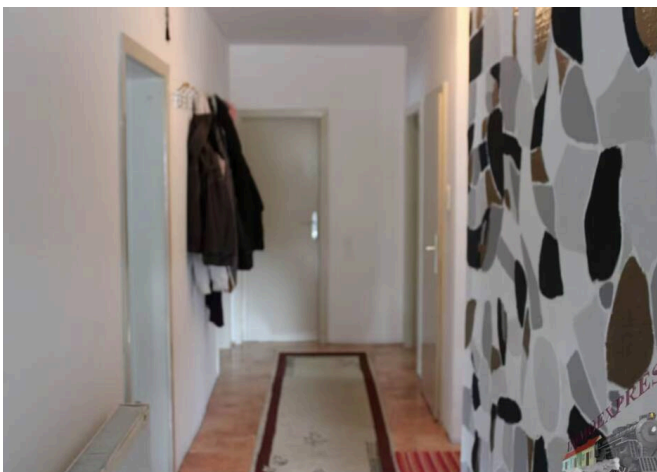
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

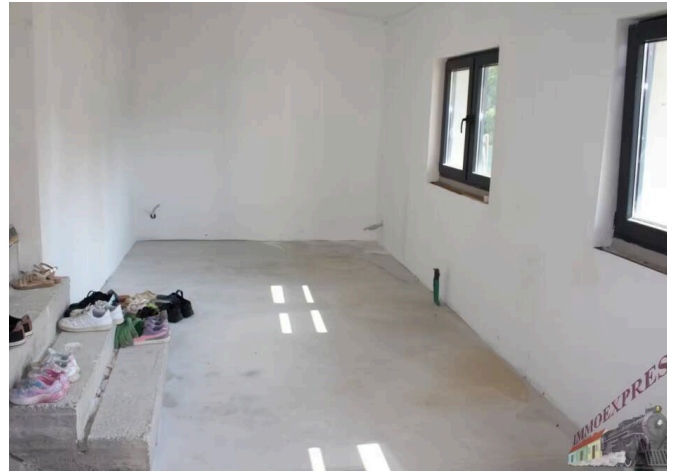
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

Ruhige Lage

Ruhige Lage

## IMPRESSIONEN





## AUSSTATTUNG

|                     |                |                   |
|---------------------|----------------|-------------------|
| — Abstellraum       | — Keller       | — vollerschlossen |
| — Gartennutzung     | — Neubau       |                   |
| — Haustiere erlaubt | — teilmöbliert |                   |

## WEITERE DETAILS

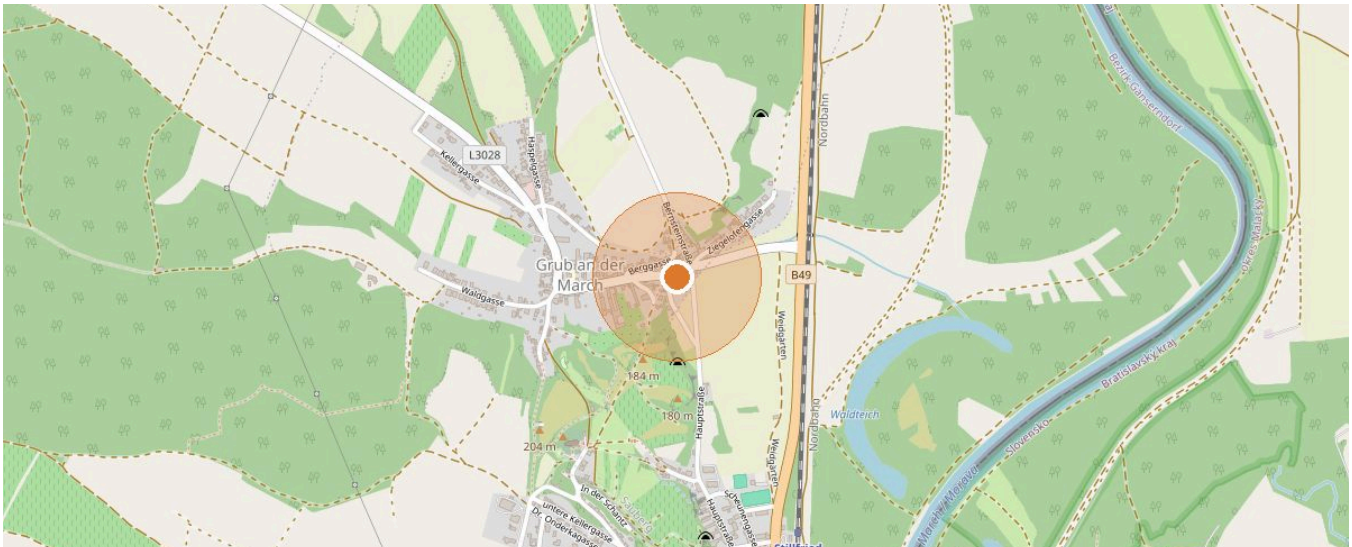
|                                          |                                         |
|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Bezirk                                   | Gänserndorf                             |
| Lage                                     | 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                       |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Terrassenfläche    | 18 m <sup>2</sup>  |
| Anzahl Stellplätze | 1                  |
| Gartenfläche       | 545 m <sup>2</sup> |
| Kellerfläche       | 80 m <sup>2</sup>  |
| Bodenbelag         | Laminat            |
| Badausstattung     | Dusche, Badewanne  |
| Küche              | Komplett           |
| Stellplatzart      | Garage             |
| Fenster-Material   | Kunststoff         |

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Wohnfläche      | 180 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche    | 350 m <sup>2</sup> |
| Sonstige Fläche | 70 m <sup>2</sup>  |
| Balkone         | 1                  |
| Balkonfläche    | 2,3 m <sup>2</sup> |
| Terrassen       | 1                  |

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Türen                 | Holz              |
| Separates WC          | 1                 |
| Zustand               | Gepflegt          |
| Letzte Modernisierung | 2023              |
| Verfügbar ab          | Nach Vereinbarung |

## LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



2262 Grub an der March · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

**Josef Fuhrmann**

Mobil: +43 664 43 32 283

E-Mail: [j.fuhrmann@immo.express](mailto:j.fuhrmann@immo.express)



ONLINE ANSEHEN

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · [www.immo.express](http://www.immo.express) · Objektnummer O2100169210 · Stand 30.10.2026

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.