

PROPERTY EXPOSÉ

GRUB AN DER MARCH @EN · SINGLE-FAMILY HOUSE

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

367.000 €	180 m²	7	660 m²
FOR SALE	LIVING/USABLE AREA	ROOMS	PLOT

DESCRIPTION

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

367.000 €
FOR SALE

Living/usable area	180 m²	Property type	Single-family house
Plot	660 m²	Offer	For sale
Rooms	7	Property ID	O2100169210
Bathrooms	2	Energy class	G
Year built	1963		

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.

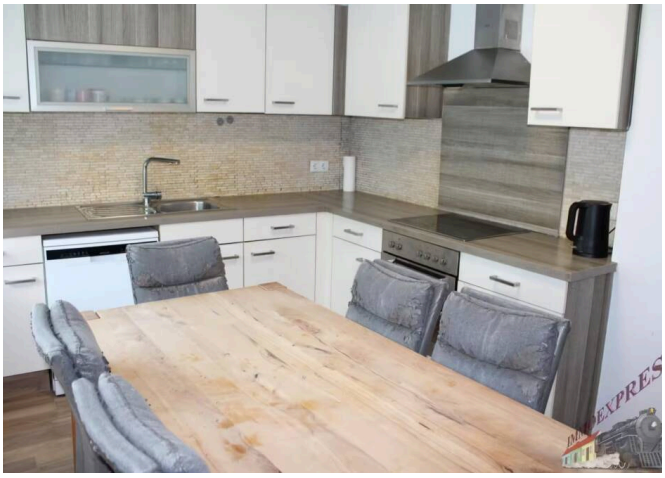
Ruhige Lage

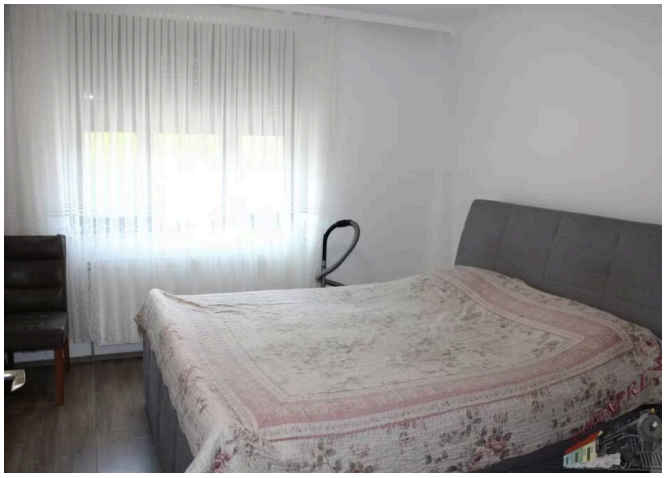
Ruhige Lage

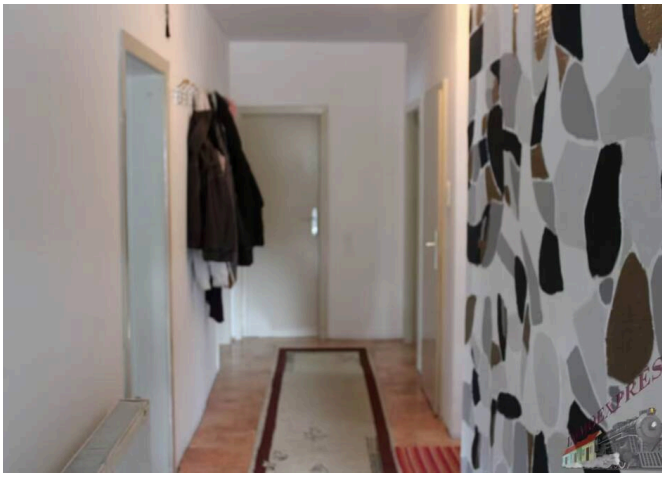
IMPRESSIONS





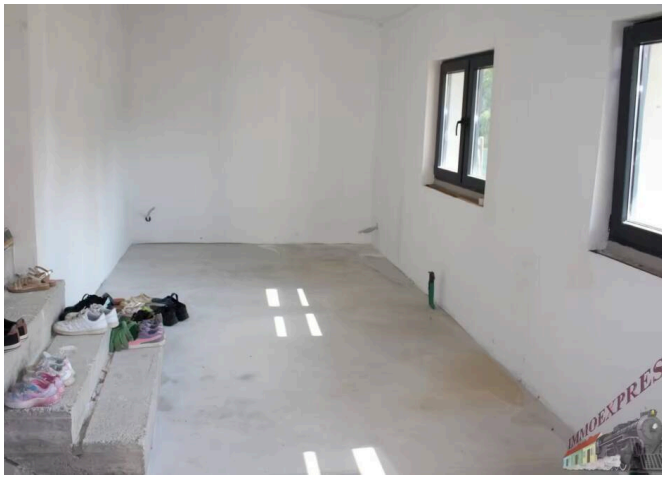
















FEATURES

- Storeroom
- Basement
- Fully developed
- Garden access
- New Building
- Pets permitted
- Partly furnished

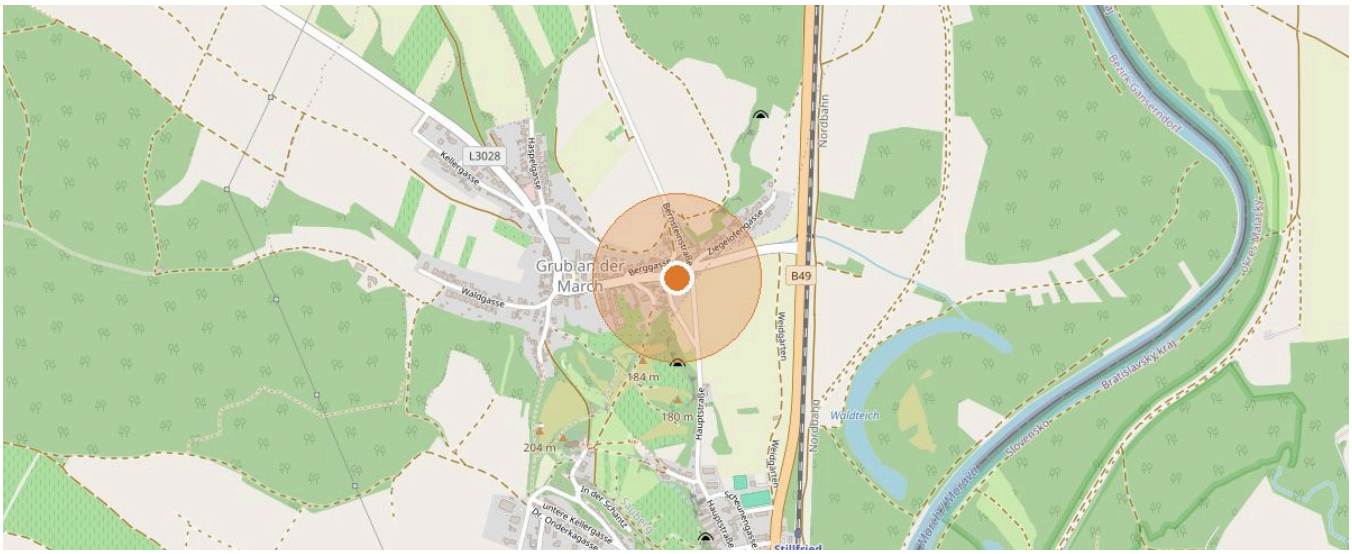
FURTHER DETAILS

District	**Gänserndorf**
Location Quality	**Gänserndorf**
Terrace Space	**18 m²**
Number of Car Spaces	**1**

Monthly Service Charges	54,55 €
Monthly Heating Costs	83,33 €
Operational Service Charges excl. VAT	54,55 €
Monthly Costs excl. VAT	248,71 €
Buyer's Commission	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Prices Remark	Negotiable
Living Area	180 m²
Total Area	350 m²
Additional Space	70 m²
Balconies	1
Balcony Space	2,3 m²
Terraces	1

Garden Space	545 m²
Basement Space	80 m²
Flooring	Laminate
Bath Features	Shower, Bathtub
Kitchen	Complete
Car Space Type	Garage
Window Type	Plastic
Doors	Wood
Separate WC	1
Condition	Well kept
Last Modernization	2023
Available from	By arrangement

LOCATION & YOUR CONTACT



2262 Grub an der March · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT

Josef Fuhrmann

Mobile: +43 664 43 32 283

Email: j.fuhrmann@immo.express

VIEW ONLINE

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Property ID O2100169210 · As of 24.11.2026

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.