EXPOSÉ



GRUB AN DER MARCH · CASA UNIFAMILIAR

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

367.000 €	180 m²	7	660 m²
EN VENTA	SUPERFICIE	HABITACIONES	TERRENO

DESCRIPCIÓN

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

367.000 €
EN VENTA

Superficie	180 m²	Tipo de inmueble	Casa unifamiliar
Terreno	660 m²	Oferta	En venta
Habitaciones	7	Referencia	O2100169210
Baños	2	Clase energética	G
Año de construcción	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.

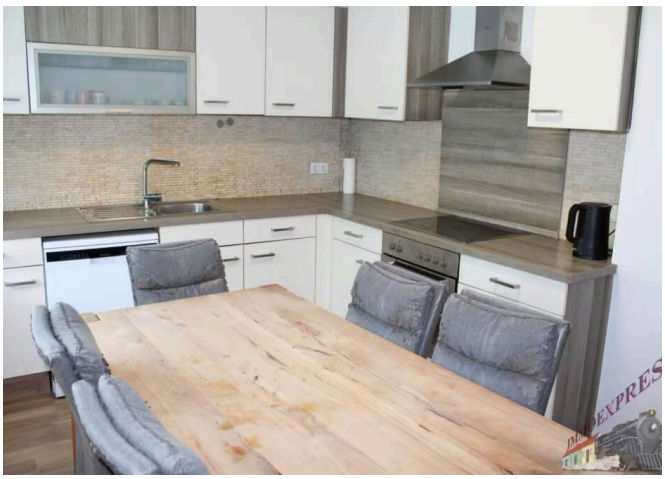
Ruhige Lage

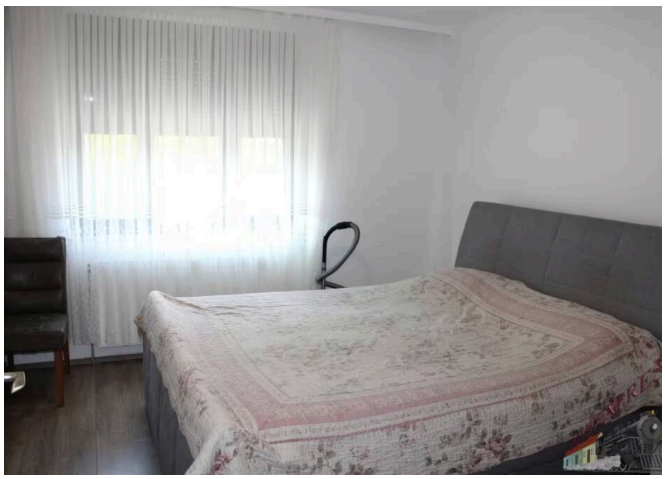
Ruhige Lage

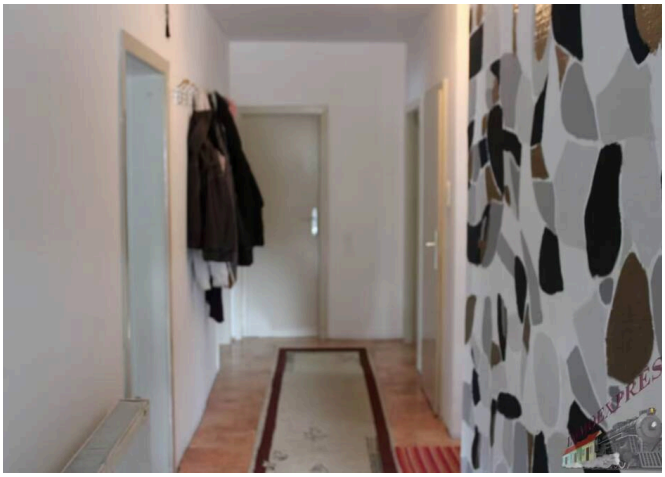
IMPRESIONES

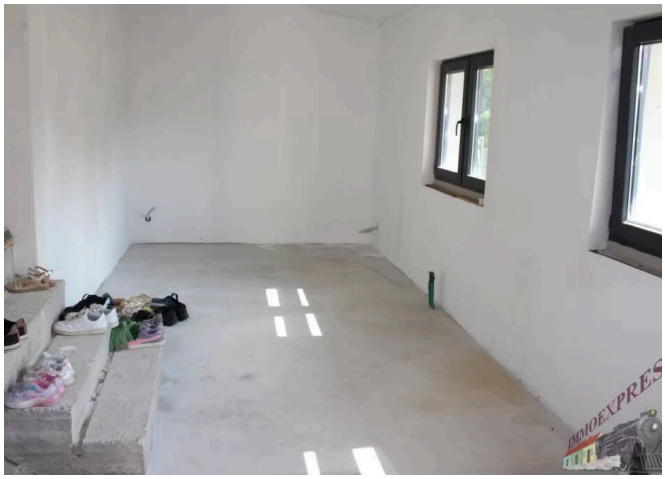












EQUIPAMIENTO

- Trastero
- Sótano
- Totalmente urbanizado
- Uso del jardín
- Obra nueva
- Se admiten mascotas
- Parcialmente amueblado

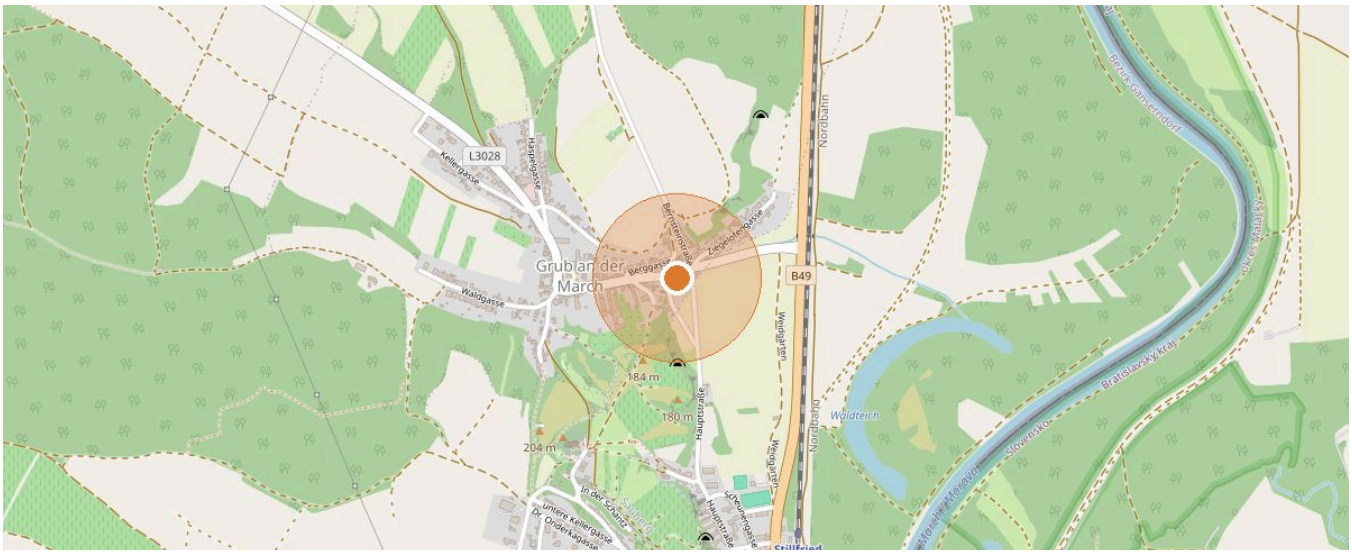
MÁS DETALLES

Distrito	**Gänserndorf**
Ubicación	**Gänserndorf**
Superficie de terraza	**18 m²**

Gastos de comunidad mensuales	54,55 €
Gastos mensuales de calefacción	83,33 €
Gastos de explotación sin IVA	54,55 €
Gastos mensuales sin IVA	248,71 €
Comisión del comprador	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis
Observaciones sobre el precio	Negociable
Superficie habitable	180 m²
Superficie total	350 m²
Superficie adicional	70 m²
Balcones	1
Superficie del balcón	2,3 m²
Terrazas	1

Plazas de aparcamiento	1
Superficie del jardín	545 m²
Superficie del sótano	80 m²
Suelos	Laminado
Equipamiento del baño	Ducha, Bañera
Cocina	Completa
Tipo de aparcamiento	Garaje
Tipo de ventanas	PVC
Puertas	Madera
Aseo independiente	1
Estado de conservación	Bien cuidado
Última modernización	2023
Disponible a partir de	Por acuerdo

UBICACIÓN & SU CONTACTO



2262 Grub an der March · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Josef Fuhrmann

Móvil: +43 664 43 32 283

Correo: j.fuhrmann@immo.express

VER EN LÍNEA

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.