

## **Einfamilienhaus in Marbach an der Donau - gelegen am Berg nach Maria Taferl!**



Hauptwohneinheit OG: Wohnzimmer

**Objektnummer: 0001008763**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3671 Marbach an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	1.142,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Garten:</b>	968,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Lembacher**

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien









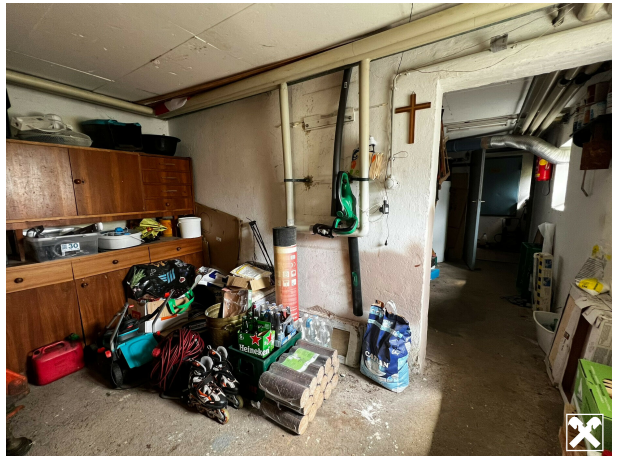












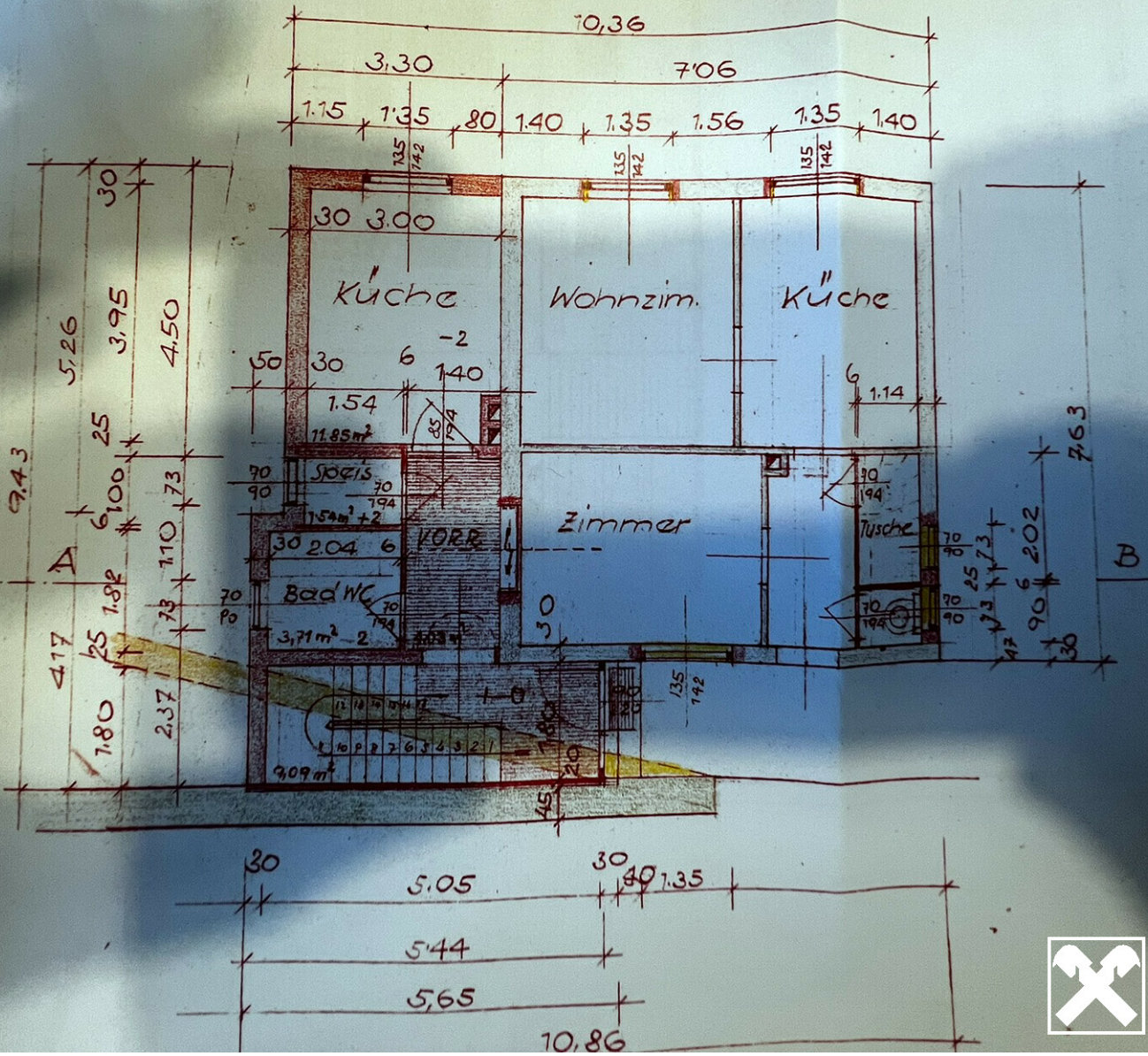






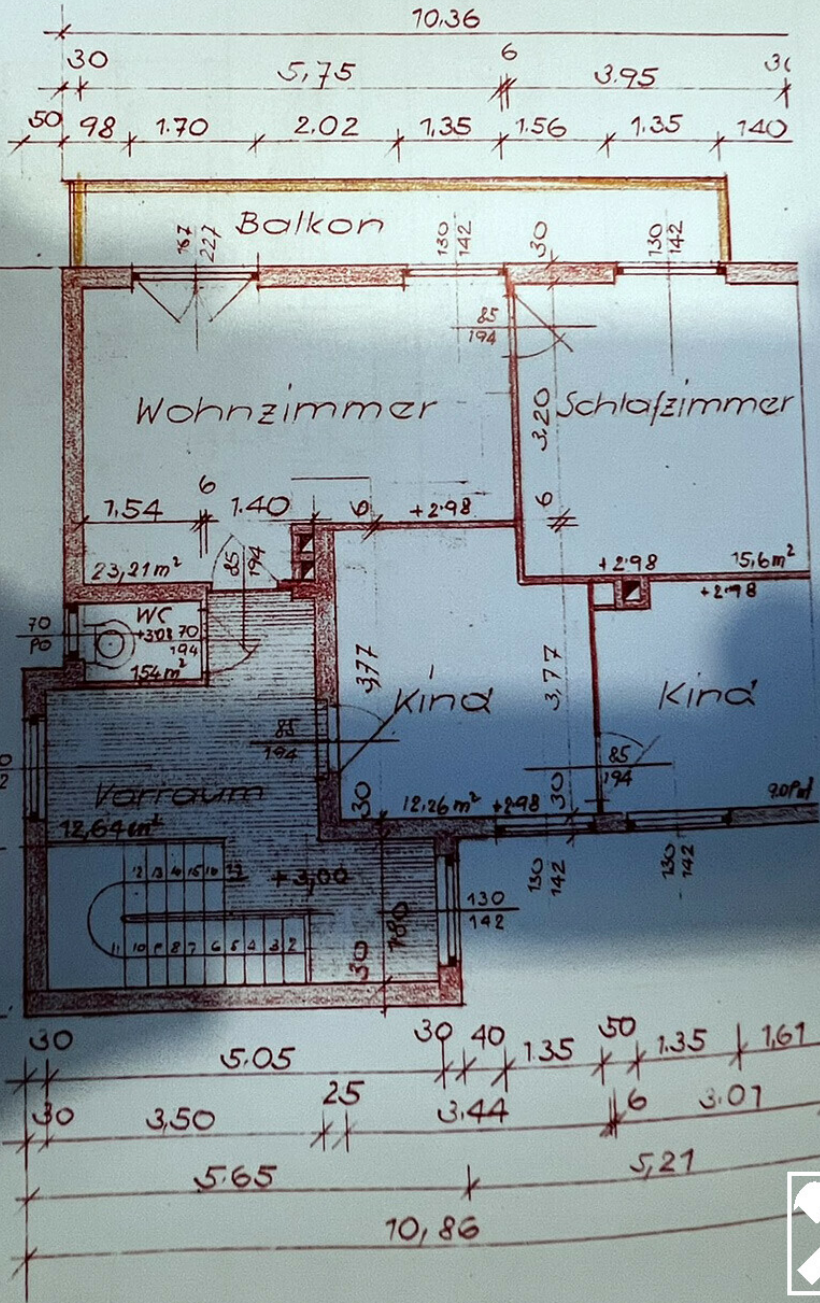


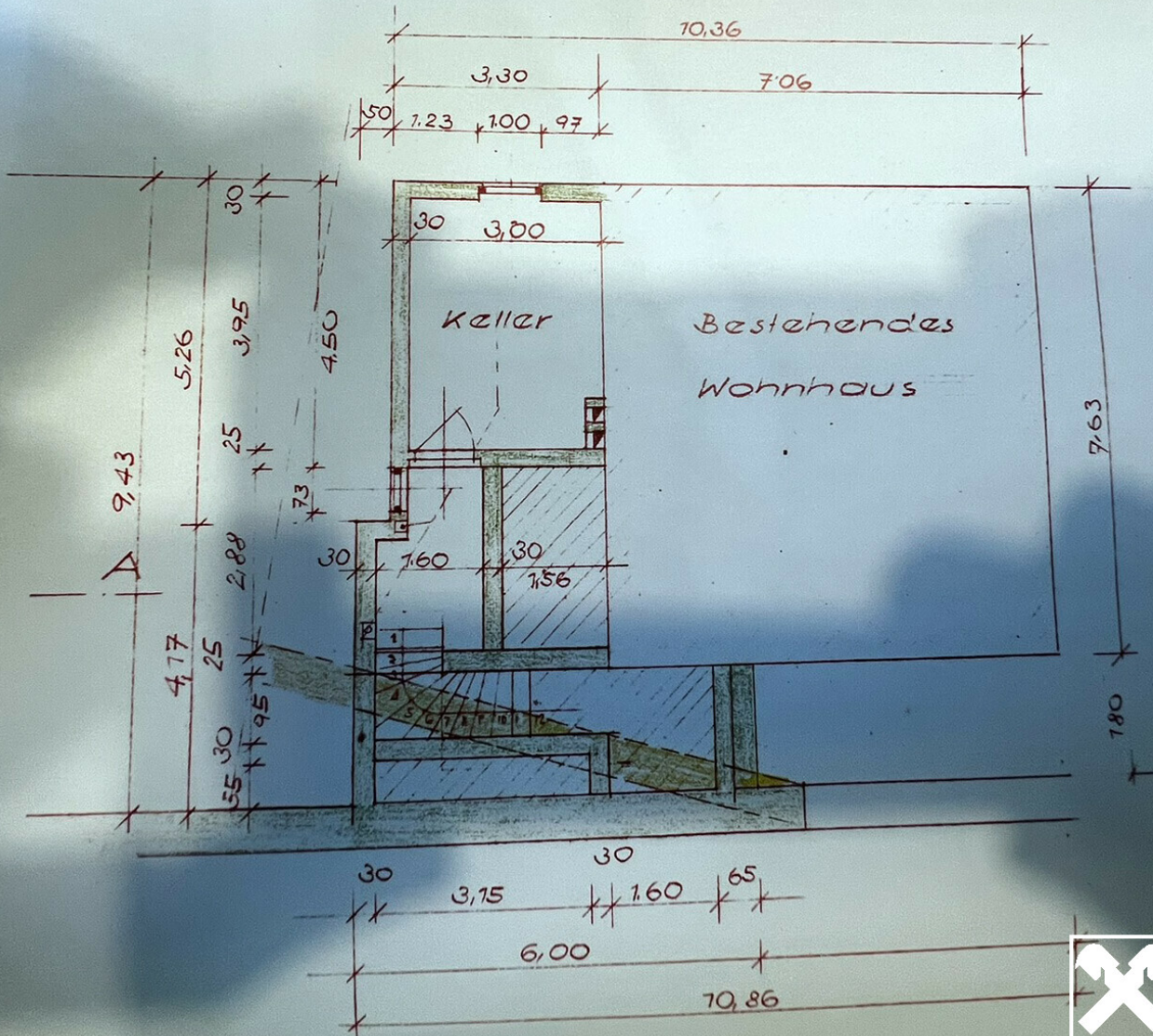
# Erdgeschoss





# Obergeschoß





## Objektbeschreibung

Willkommen in der Vorstellung dieses **Einfamilienhauses in Marbach an der Donau!** Gelegen am Fuße des "Taflerbergs" **unterhalb der Basillika Maria Taferl**, finden Sie hier ausreichend Wohnfläche in **zwei Wohneinheiten**, sowie eine großzügige **Gartenfläche**, trotz Hanglage vor.

Das Haus würde einer Familie viel Platz bieten, und ist bereits umfangreich **modernisiert** worden. Beheizt mit Öl - dank der **bereits angebrachten Fassade** und Fenster lag der Verbrauch bei lediglich 1.000 L - sowie via **Schwedenofen** im OG, ist für das Warmwasser bereits eine **Luft-Wärmepumpe** installiert worden!

Die im EG (rechts) und im OG befindliche "**Hauptwohneinheit**", verfügt im EG über eine **Küche**, WC, Bad und den Gang mit einem **Schwedenofen**, von dem man auch ins OG gelangt. Dort sind unter anderem **drei Kinder-/Schlafzimmer** untergebracht, das große Wohnzimmer mit Zugang zum **Balkon**, und eine Abstellnische, die auch den Zutritt auf die oberste Gartenebene ermöglicht!

Die **zweite Wohneinheit** befindet sich im EG (links), und verfügt über eine Küche, ein Schlafzimmer, ein Bad, ein WC und ein Wohnzimmer. Im **Keller** wiederum finden Sie vier Lager- bzw. Technikräume und natürlich die Zentralheizung vor. Der ob der Hanglage **in mehrere Terrassen aufgeteilte Garten**, verfügt über ein massives **Gartenhaus**, dass auch als "Waschküche" dient. **Weitere Lagerräume** sind auch vorhanden, und optisch via Zutrittsbogen vor den Blicken anderer "geschützt". *Klar auf den Bildern und in den Videos ersichtlich, ist die Zugangsstiege, die von der Straße bzw. Garage, zum Haus führt. Bitte berücksichtigen Sie diesen Umstand bei aufkommenden Interesse!*

Ob des Umfang des Objekts, dürfen wie Sie auch ersuchen, die **Platzverhältnisse via Präsentationsvideo**, genau einzusehen. Beide finden Sie unter den "Links" angeführt. Beim Wunsch nach mehr Informationen oder einer Besichtigung, bitten wir um **SCHRIFTLICHE Anfrage** in der von Ihnen verwendeten Internetplattform - wir freuen uns über Ihr Interesse!