



#0001008763

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

3671 Marbach an der Donau



Kaufpreis:	229.000,00 €
Wohnfläche:	180,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8

### IHR BETREUER



Reinhard Lembacher  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
reinhard.lembacher@riv.at  
+43 664 60 517 517 90





## BESCHREIBUNG

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!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1950
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	300,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	1.142,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	350,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	60,00 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	968,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	229.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	110,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	120,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	230,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	229.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Marbach an der Donau wird im Volksmund gerne auch "Cote d'Azur" des Waldviertels bezeichnet! Gelegen an der B3 unweit von den näheren Kleinmetropolen Pöchlarn und Ybbs entfernt, liegt das Objekt am Fuße des "Taflerbergs", also unmittelbar auf der Strecke die zur berühmten Basilika hinauf führt! In umgekehrter Weise ist somit auch der Ortskern nebst Freibad nahe!

Im Ort gibt es reges Vereinsleben aller Art, auch gastronomisch ist man bestens versorgt. Dank der Lage mit der Grundausrichtung nach Süden, mangelt es nicht an Sonne wie das Wetter an sich vor Ort moderat ausfällt. Attraktiv ist vor allem auch die Nähe zur Donau und dem Donauradweg!

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

- < 500m: Radgasthof Zur Schönen Wienerin
- < 1km: Cafe Konditorei Braun
- < 1km: Bäckerei Lechner
- < 1km: Hotel Schachner

### Verkehrsanbindung

- < 1km: Wallfahrtskirche Maria Taferl

### Bildung

- < 1km: NÖ Landeskindergarten Marbach an der Donau
- < 1km: Volksschule

### Einkauf

- < 1km: Glaserei Dörr

### Gesundheit

- < 1km: DDr. Katharina Bayerl





GALERIE







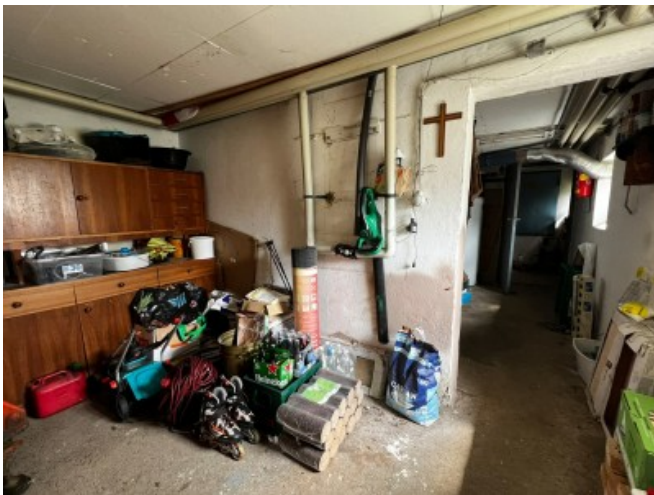




















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Orthofoto](#)

[EG](#)

[OG](#)

[KG](#)

[Präsentationsvideo](#)

[Kurzvideo Hochformat](#)

[Teaser Querformat](#)

[Gemeinde Marbach](#)

[Raiffeisenbank Marbach](#)

[WohnTraumCenter Raiffeisen](#)

[YouTube-Channel](#)

[Facebooksite](#)

[Instagramchannel](#)

[Weitere Objekte des Maklers](#)

