

## **3- Zimmer Wohnung plus Balkon und überdachten KFZ-Abstellplatz in Marchtrenk zu verkaufen**



**Objektnummer: 571**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4600 Wels
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	319,37 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis: VERHANDLUNGSBASIS !

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT + DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**ZU VERKAUFEN**

Michael Tüchler, MBA MPA  
 ☎ 0664 - 355 86 22

ImmoAgentur  
 Herz ImmoAgentur GmbH  
 www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

AUSGEZEICHNET  
 TOP  
 UNTERNEHMEN  
 EMPFOHLEN

ImmoAgentur  
 www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT + DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

SPRECHEN SIE MIT UNSEREM EXPERTEN

Michael Tüchler, MBA MPA  
0 0664 - 355 86 22

Immoagentur  
Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

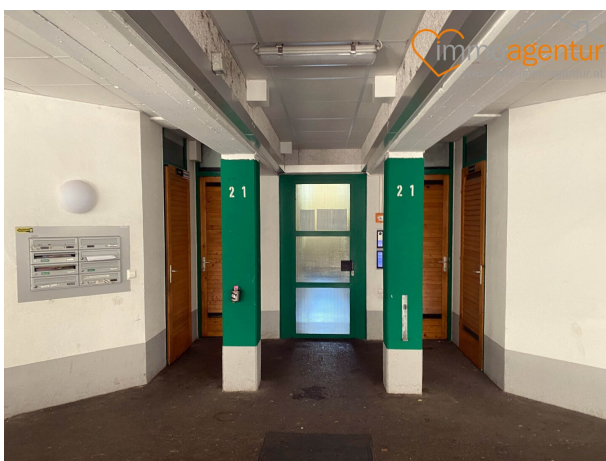
**TOP UNTERNEHMEN EMPFOHLEN**



**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 2.000,-  
BEI ERFOLGREICHER  
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIER!**



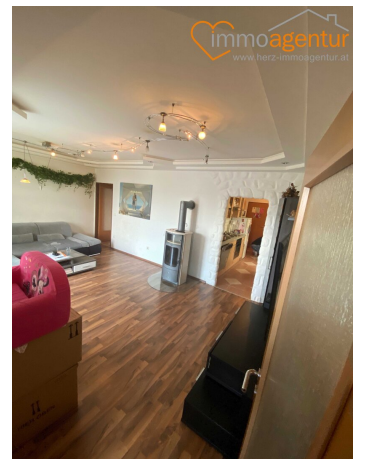
**WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN  
WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE**

SPRECHEN SIE MIT UNSEREM EXPERTEN

Michael Tüchler, MBA MPA  
0 0664 - 355 86 22

Immoagentur  
Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

**TOP UNTERNEHMEN EMPFOHLEN**





immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT

**IMMOBILIEN  
UND MEHR**



Welser Straße 48, Top 3, 4614 Marchtrenk, AUSTRIA  
☎ +43 (0) 664 - 355 86 22, office@herz-immoagentur.at

**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN**



immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

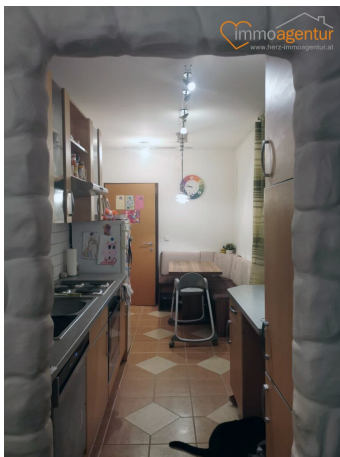
**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU € 2.000,-  
BEI ERFOLGREICHER  
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**



+43 (0) 7242 911 420 +43 (0) 664 355 86 22 office@herz-immoagentur.at



immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

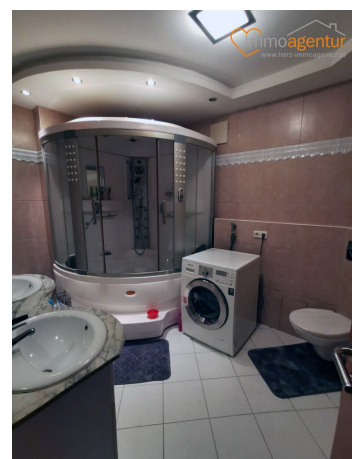
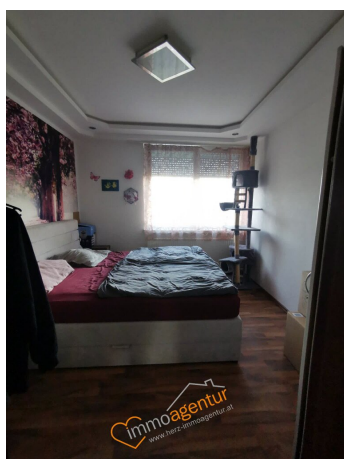
IHR  
IMMOBILIEN-  
MAKLER  
VOR ORT

**IMMOBILIEN  
UND MEHR**

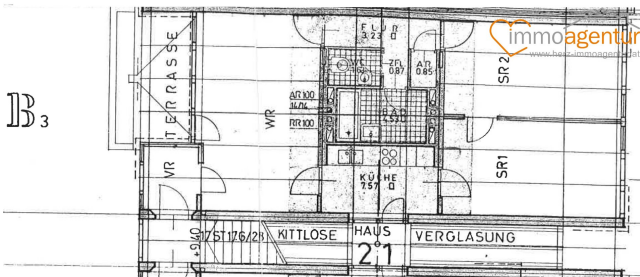


Welser Straße 48, Top 3, 4614 Marchtrenk, AUSTRIA  
+43 (0) 664 - 355 86 22, office@herz-immoagentur.at

DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ BAUEN OHNE VERSTECKTE KOSTEN







**Michael Tüchler, MBA MPA**

Geschäftsführender Gesellschafter,  
Akad. Immobilienmanager

☎ +43 (0) 664 - 355 86 22  
 ✉ office@herz-immoagentur.at

Welser Straße 48, Top 3  
 4614 Marchtrenk, AUSTRIA

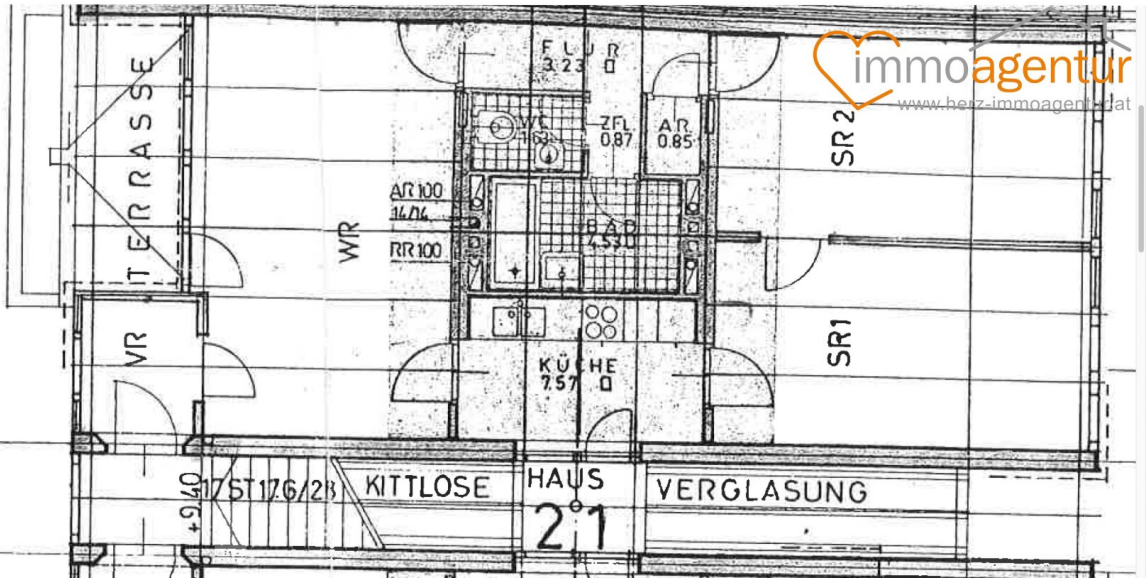
**DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM ★ WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT**

## Aufstellung BK / Sanierungsdarlehen kann abgedeckt bzw. vorzeitig abgedeckt werden

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
Annuität Sanierg. AZ	121,00	0,00
Ann. Sanierungsdarl. ergibt Annuitätendienst	54,56	0,00
	175,56	
Rücklage	33,15	0,00
Betriebskosten	145,10	10,00
BK Garage	8,88	20,00
Heizung/Energie	77,79	20,00
Warmwasser	20,55	10,00
<b>Netto</b>	<b>461,03</b>	
+ 10,00% USt von 165,65	16,57	
+ 20,00% USt von 86,67	17,33	
<b>Entgelt monatlich</b>	<b>494,93</b>	

Der angeführte Vorschreibungsbetrag wird bis 5. des Monats im Rahmen des bestehenden SEPA-Lastschriftmandats von Ihrem Girokonto abgebucht.

B<sub>3</sub>



# Objektbeschreibung

## **3- Zimmer Wohnung mit großen Balkon und überdachten KFZ-Abstellplatz**

**geräumig, preiswert, renoviert, teilmöbliert und lichtdurchflutete Wohnung, mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche + Balkon ca. 5,6 m<sup>2</sup> und überdachten Parkplatz**

3 Zimmer Wohnung, große Loggia, Parkplatz, geringe Betriebskosten und zentrale Lage in Marchtrenk!

Diese im Wohnungseigentum befindliche Raumwunde liegt in einem ruhigen Wohnhaus im 3. Stock in zentraler Lage in Marchtrenk! Umfangreiche Sanierungen an diesem Gebäude wurden vor einiger Zeit fertiggestellt. Vom Eingangsbereich durch das Vorzimmer erreichen Sie direkt in das geräumige lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kaminofen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in die Küche und in das Elternschlafzimmer. Durch eine separate Diele gelangen Sie in ein geräumiges Kinderzimmer und großes Badezimmer mit Badewanne mit Duschfunktion, Toilette und Waschtisch. Neuen Fenstern mit Rollläden, Markise mit Volant, Gegensprechanlage mit Videofunktion, große Terrasse, überdachter Parkplatz und vieles mehr, runden dieses Angebot ab.

## **Eigentum statt Miete!**

### **Teilauszug der Highlights**

- RAUMWUNDER! durchdachte praktische Raumaufteilung
- optimale Lichtdurchflutung
- teilmöbliert
- Haus top-saniert (ca. 2015)
- Fassade, Vollwärmeschutz, Fenster, und vieles mehr
- ca. 3,4m<sup>2</sup> Vorzimmer
- ca. 16 m<sup>2</sup> Kinderzimmer,

- ca. 13,10 m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- ca. 5,6m<sup>2</sup> Südwest Terrasse mit Markise
- ca. 21,39 m<sup>2</sup> großes Wohn-Esszimmer
- ca. 8,62 m<sup>2</sup> Bad und WC
- ca. 12 m<sup>2</sup> Küche
- ca. 5,78m<sup>2</sup> Terrasse 2
- ca. 12,49 überdachter Parkplatz
- ca. 6,28 m<sup>2</sup> Keller (mit Steckdose)
- Terrasse1 mit Südwest- Ausrichtung
- Terrasse 2
- Rollläden
- Fenster 3-fach-Verglasung
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- überdachten Parkplatz

- 2 Sanierungsdarlehen kommen zum Verkaufspreis dazu und kann bequem über die monatlichen Betriebskosten abbezahlt werden.
- geringe Betriebskosten
- **PREIS VERHANDLUNGSBASIS**

### **Allgemeinflächen**

- Waschküche
- Kinderwagenraum
- Spielplatz / Grünfläche

Zum Verkaufspreis kommt ein gefördertes Sanierungsdarlehen in der Höhe von ca. € 19.620,- und eines in der Höhe von € 6.100,54 nicht gefördertes dazu. Diese Sanierungsdarlehen können übernommen (Hier werden dann zusätzlich monatlich ca. € 175,56 zu den BK abgebucht) oder auch sofort zurückbezahlt werden. **BK ohne Sanierungsdarlehen belaufen sich monatlich, auf ca. € 319,37**

### **PREIS AUF ANFRAGE**

**Nur so kommen Sie zu Ihrer "IMMOBILIE OHNE STRESS"**

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns! Gerne unterstützen wir Sie ebenfalls im Bereich Wohnbaufinanzierung

**Wir freuen mich auf Ihren Anruf!**

### **KONTAKT**

**Herz-ImmoAgentur GmbH**

Michael Tüchler, MBA, MPA

Akademischer Immobilienmakler

Geschäftsführender Gesellschafter & Alleineigentümer

Linzer Straße 117

4614 Marchtrenk

Tel: [+43 \(0\) 664 355 86 22](tel:+4306643558622)

Mail: [office@herz-immoagentur.at](mailto:office@herz-immoagentur.at)

Web: <http://www.herz-immoagentur.at>

## **EIGENTUM STATT MIETE**

### **Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim in den eigenen 4 Wänden in Marchtrenk!**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angaben der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

### **Wir erweitern unser Team!**

Bewerben Sie sich jetzt! <http://www.herz-immoagentur.at/index.php/karriere> oder kontaktieren Sie uns unter: [office@herz-immoagentur.at](mailto:office@herz-immoagentur.at)

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeiten können. Hinweis: Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit, insbesondere auch durch Hinweise von uns im Bezug der angebotenen Liegenschaft, mit uns zustande. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche, angeführte Vermittlungsprovision in der Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. der gesetzl. USt. zur Zahlung fällig. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. **Erstbesichtigungen sind kostenlos.** Für sämtliche Angaben, Auskünfte, Flächen oder Zahlen, die uns der Herz-ImmoAgentur GmbH, von der Eigentümerseite bzw. Dritten vorgegeben oder zur Verfügung gestellt wurden, wird bzw. können keine Haftung übernehmen und sind daher ohne Gewähr. Flächenangaben, sämtliche Behördliche Genehmigungen im Bezug der angebotenen Liegenschaft können Sie jederzeit selbst einholen oder bei Bedarf von

der Herz-ImmoAgentur GmbH, schriftlich anfordern. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist. Ein Energieausweis gem. EAVG wurde vom Abgeber nach unserer Aufklärung und Aufforderung, über die generelle geltende Vorlagepflicht ab 1.1.2009 noch nicht vorgelegt, ist jedoch bereits in Arbeit. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes, der Wohnung, bzw. der angebotenen Liegenschaft. Näheres Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf der unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>) Nebenkostenübersicht unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar. Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angebot ohne Gewähr, Inserat vorbehaltlich Satz und Druckfehler, Änderungen vorbehalten.

05.2023

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m



Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Straßenbahn <10.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap