

## Exklusives Wohnen in Marchtrenk - Großzügiges Haus mit Garten und vielen Extras



**Objektnummer: 598**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

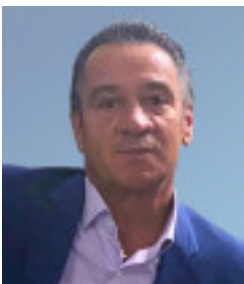
<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4614 Marchtrenk
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	417,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Preis Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

Herz-ImmoAgentur G  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 64  
H +43 (0) 664 355 80

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

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

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**

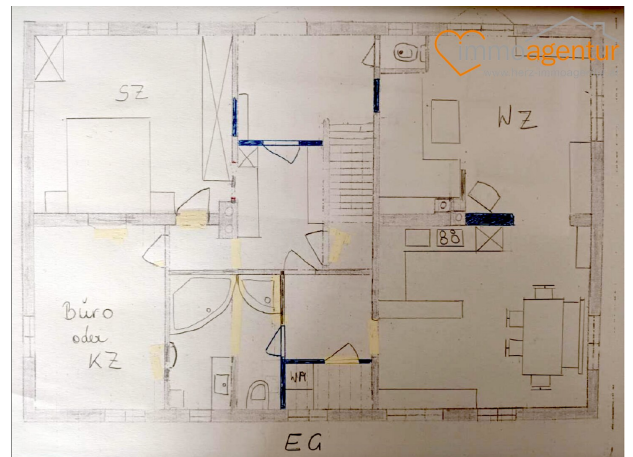
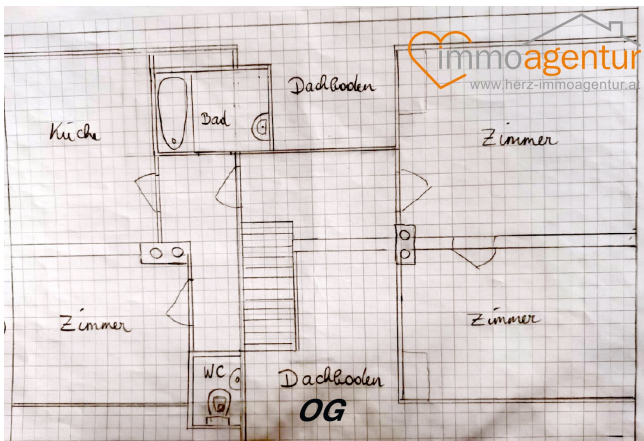
HERZ IMMOBILIEN  
MARKT VOR ORT

immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

Michael Tüchler, MBA MPA +43 (0) 664 355 86 22 office@herz-immoagentur.at







## Objektbeschreibung

### Exklusives Wohnen in Marchtrenk - Großzügiges Haus mit Garten und vielen Extras

Willkommen im Traumhaus in Marchtrenk, Oberösterreich! Diese wunderschöne Immobilie bietet Ihnen alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause wünschen. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Gegend und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Kaufpreis von 479.000,00 € für 170m<sup>2</sup> Fläche ist unschlagbar und macht dieses Haus zu einem wahren Schnäppchen. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Familie und können Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen. Der geräumige Garten mit diversen Blütensträucher, Himbeer-, Heidelbeersträucher, ein alter Zwetschkenbaum, sowie ein funktionstüchtiger Ziehbrunnen und der ovale Stahlwand-Pool machen den Garten so richtig lebendig. Die großzügige Granit - Terrasse laden zum Entspannen und Genießen ein, eine perfekte Kombination aus Innen- und Außenbereich bietet Ihnen die Möglichkeit, das gute Wetter in vollen Zügen zu genießen.

Sie haben mehrere Fahrzeuge? Kein Problem! Das Haus verfügt über 1 Doppel Carport und einen zusätzlichen KFZ Stellplatz, so dass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen. Auch im Inneren des Hauses ist an Komfort nicht gespart worden. Die 3 WCs und 2 Bäder bieten Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz und Privatsphäre. Die hochwertige Ausstattung mit Eichenparkett, Fliesen, Gasheizung, Kamin und Etagenheizung sorgt für angenehme Wohnatmosphäre. Die großzügige Wohnküche mit offener Küche ist der perfekte Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Abende mit Freunden und Familie. Das Badezimmer ist mit Fenster, Badewanne und Dusche ausgestattet und bietet somit alles, was Sie für Ihre persönliche Wellness-Oase benötigen.

### Interessantes und Gut zu wissen:

Dieses Haus wurde ca. 1930 errichtet und im Laufe der Jahre immer wieder erweitert und zwischen 2005 und 2014 umfangreich saniert

Fenster wurden getauscht, die Gasheizung erneuert, Bäder saniert und Eichenparkett in fast allen Räumen verlegt

**Sämtliche Installationen und die Elektrik** wurden 2014 auf den aktuellen Stand gebracht.

2016 wurde ein ovaler Stahlwand-Pool mit **6,30 x 3,60 x 1,35** eingebaut und anschließend eine Holzterrasse mit einem Blockbohlen-Haus 3x3 aufgestellt, welches momentan als Werkzeugraum genutzt wird

2017 wurde eine Terrasse angelegt und diese, sowie der Eingangsbereich mit Granitplatten verlegt, ein ca. 2 m hoher Lärchen Holzzaun ist ebenfalls 2020 errichtet worden und macht den



Garten vor neugierigen Blicken uneinsichtig! Der zusätzliche Schwedenofen im Wohnzimmer ist mehr als nur ein Blickfang

Eine Infrarot -Sauna wie ein Whirlpool kann gegen Ablöse Ihr Eigentum werden.

## **Raumaufteilung**

### **EG**

Diele

3 Zimmer und Küche inkl. großzügigen Essbereich

Gästetoilette

Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Fenster und Toilette

Speise bzw. Abstellraum

### **OG**

Im Dachgeschoß befindet sich eine abgeschlossene Mansarden, Einliegerwohnung mit ca. 35m<sup>2</sup> welche man auch vermieten kann, bestehend aus einer Diele, einem kleinen Bad mit Waschmaschine und extra WC.

### **OG zusammengefasst:**

Diele, 3 Zimmer, großzügige Küche inkl. Esszimmer, Badezimmer und WC

### **Keller**

im ca. 30m<sup>2</sup> geräumige und verfliesen Keller wo sich auch der im Jahr 2021 erneuerte Windkessel des Hauses befindet, sind kleinere nicht aufwendige Adaptierungsarbeiten notwendig.

Das Ortswasser ist bereits im Keller vorhanden und kann jederzeit angeschlossen werden..

Betriebskosten wie Grundsteuer, Kanal Grundgebühr, Abfallsammlungsbeitrag und Kanalbenützungsgb. ca. € 135 von 01.04 bis 30.06.204

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für dieses Traumhaus in Marchtrenk. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem unschlagbaren Angebot. Wir freuen uns, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen.

**Preis = Verhandlungsbasis!**

**Für eine kompetente und faire Unterstützung in sämtlichen Finanzierungsfrage so wie der unkomplizierten Abwicklung, stehen wir Ihnen gerne und jederzeit mit Rat und Tat zur Verfügung!**

Weitere Informationen wie Unterlagen, Videos, Pläne und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt. 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. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar. Der **Energieausweis ist in Arbeit!**

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 <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap