

Ihr Haus mit Pool & Garten – Exklusives Wohnen in bester Lage!



Objektnummer: 5576/3311

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4614 Marchtrenk
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	127,00 m ²
Bäder:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	73,00 m ²
Kaufpreis:	529.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

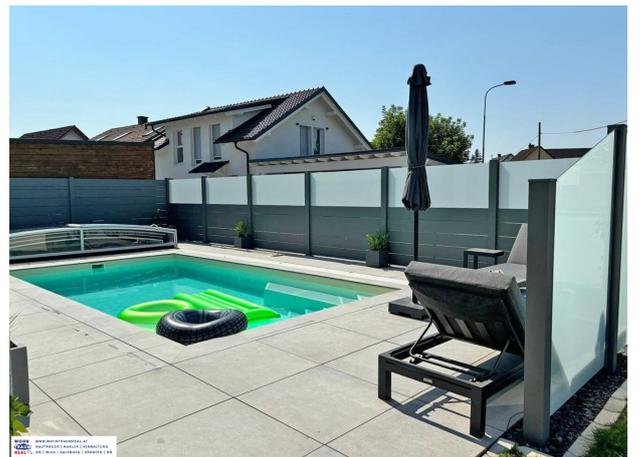


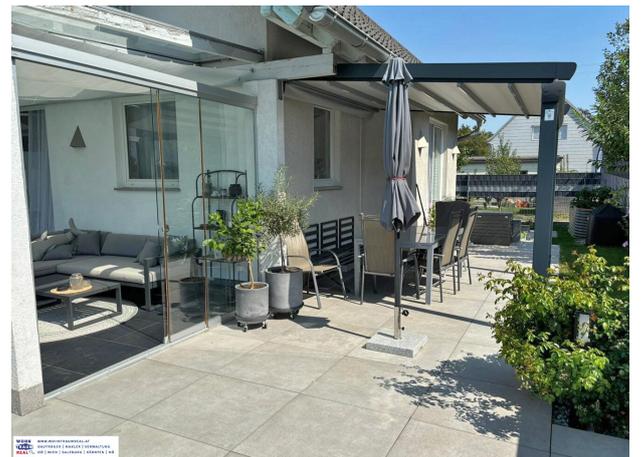
Mag. Silvia Altmann

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

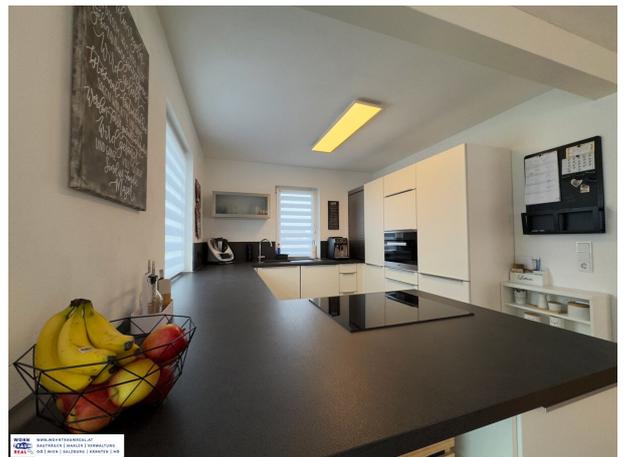
T +43 650 2004407

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







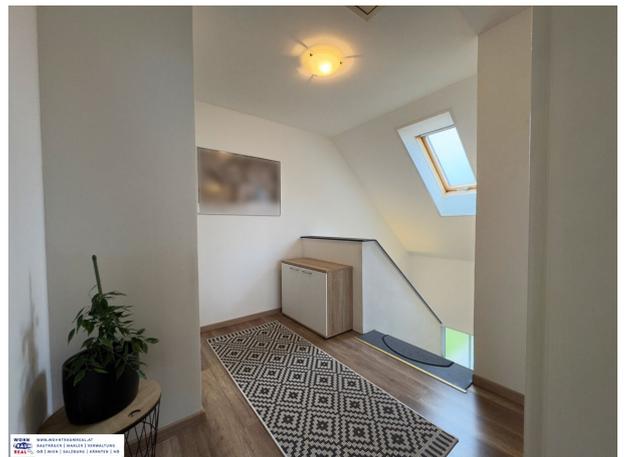




WOHN WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
REALT **REALT** BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL OD | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



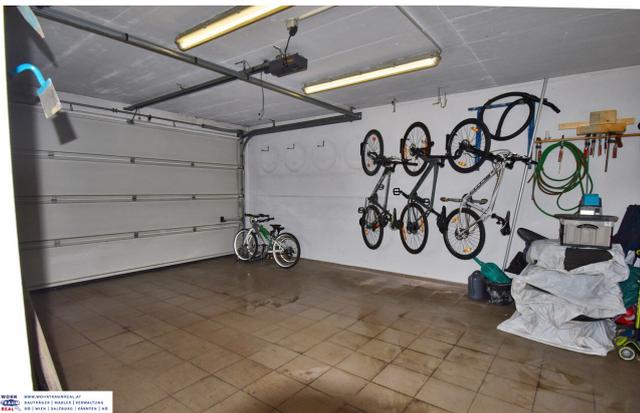
WOHN WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
REALT **REALT** BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL OD | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



WOHN WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
REALT **REALT** BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL OD | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

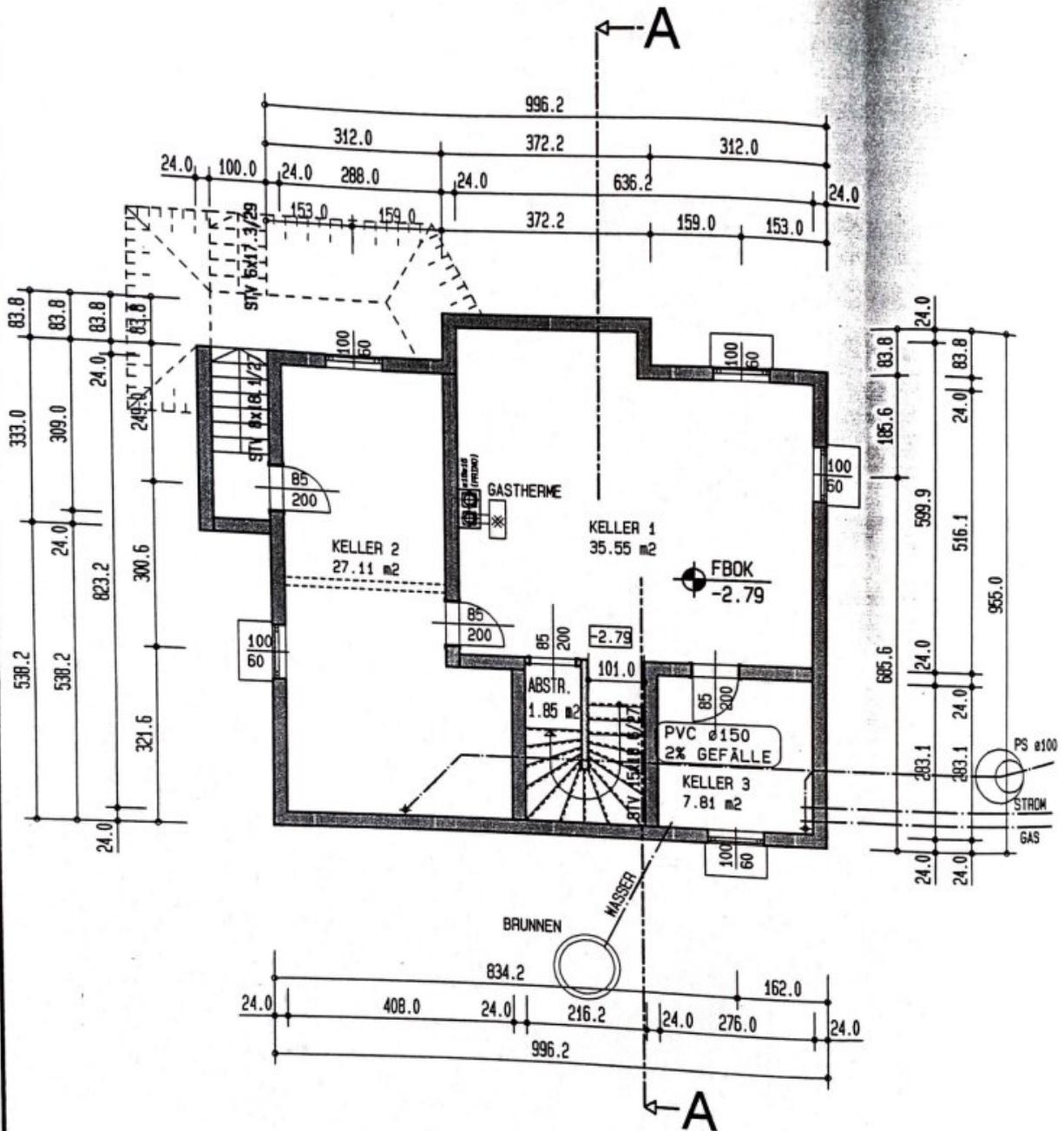




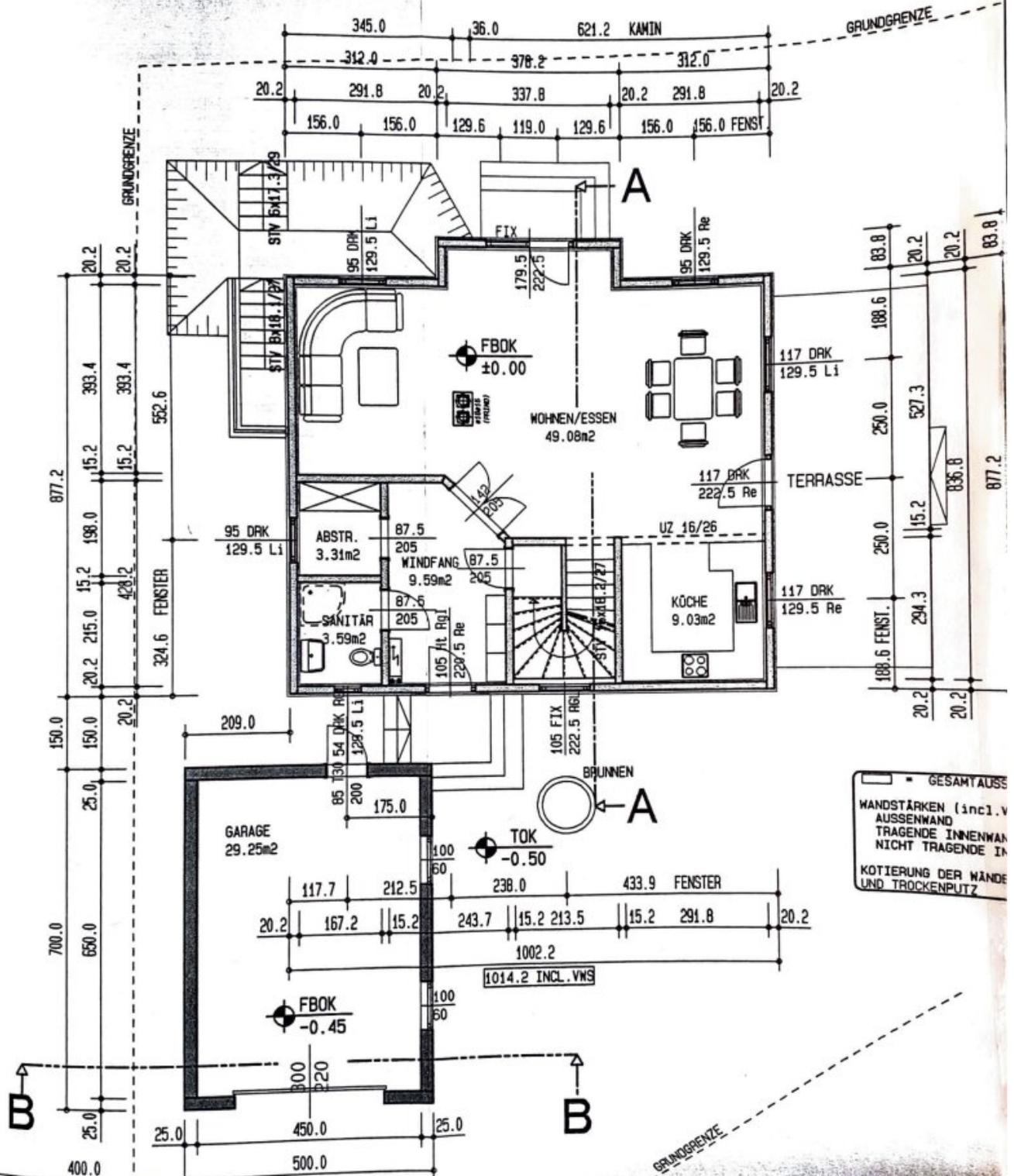




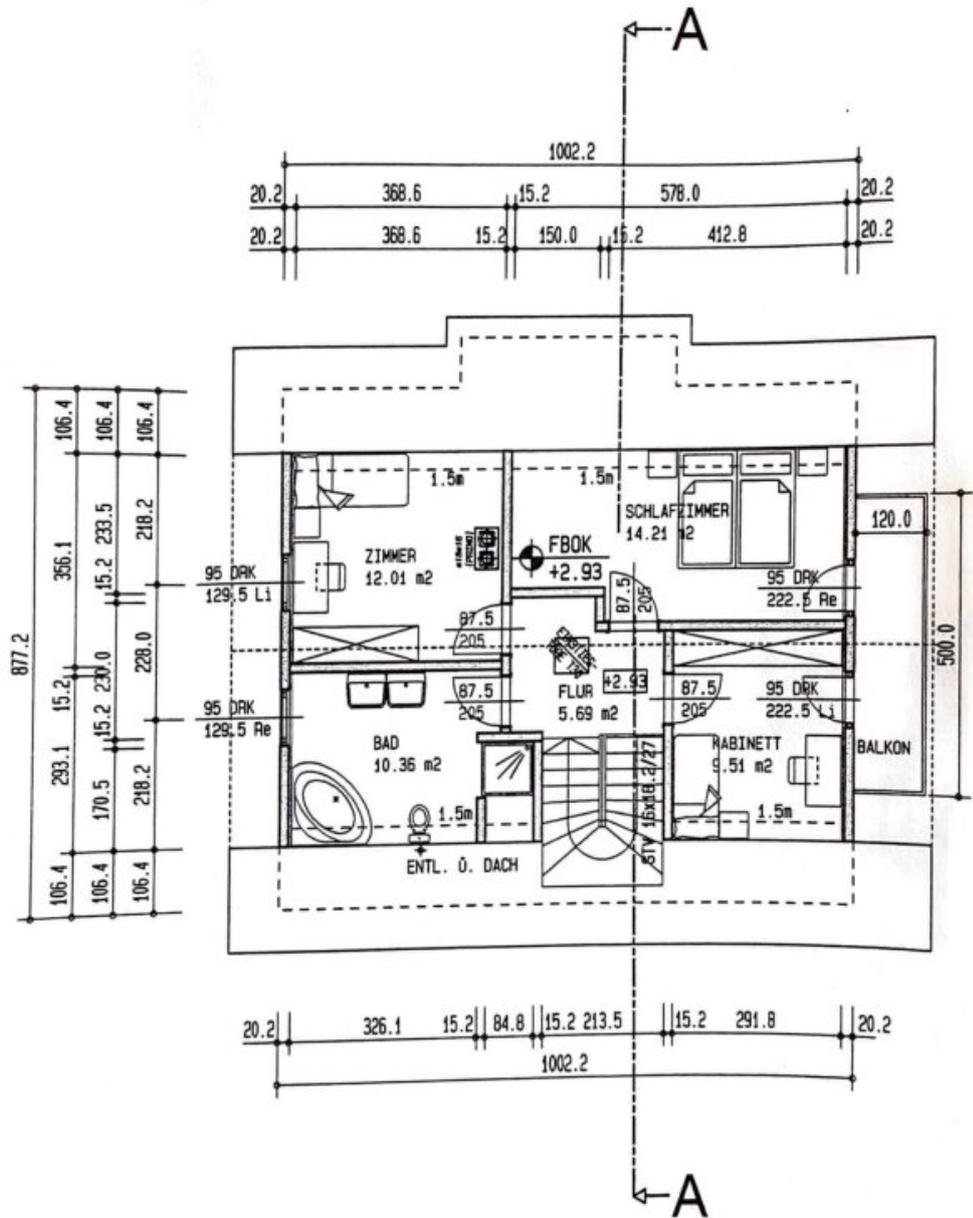
Grundriss: KELLERGESSCHOSS



Grundriss: ERDGESCHOSS



Grundriss: DACHGESCHOSS

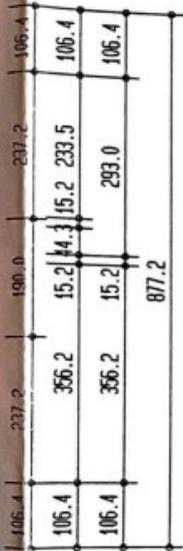
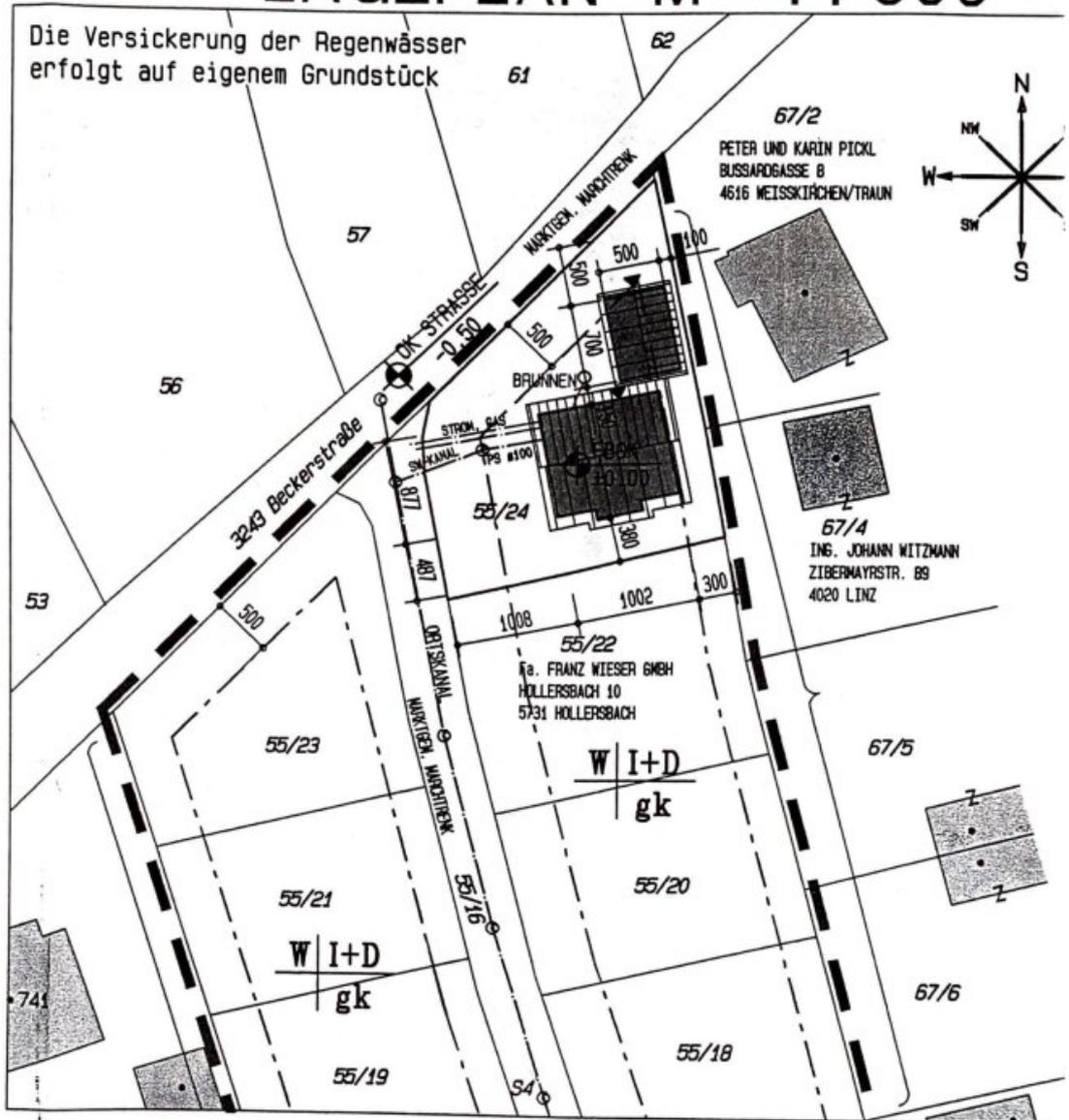


incl. VWS
 (rackenputz)
 =27.5cm
 =17.8cm
 =11.8cm
 IS-FASSADE

SCHNITT A-A

LAGEPLAN M = 1 : 500

Die Versickerung der Regenwässer erfolgt auf eigenem Grundstück



FLÄCHENBERECHNUNG

ERDGESCHOSS

WOHNEN/ESSEN	49.08m ²
KÜCHE	9.03m ²
ABSTELLRAUM	3.31m ²
SANITÄR	3.59m ²
WINDFANG	9.59m ²

WNFL EG 74.60m²

DACHGESCHOSS

KABINETT	9.51m ²
ZIMMER	12.01m ²
SCHLAFZIMMER	14.21m ²
BAD/WC	10.36m ²
GANG	5.59m ²

DG gesamt 51.68m²

GARAGE 29.25m²

KELLERGESCHOSS

KELLER 1	35.55
KELLER 2	27.11
KELLER 3	7.85
ABSTR.	1.85

KG gesamt 72.36

WNFL EG 74.60

WNFL DG 51.68

WNFL gesamt 126.28

ACHTUNG:

Im DG wurde die Wohnnutzfläche nur einer Raumhöhe von 1.5m gerechnet

Objektbeschreibung

Sind Sie auf der Suche nach einem besonderen Zuhause, das keine Wünsche offen lässt? Dann könnte dieses Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie sein!

Gewinnen Sie einen ersten Eindruck im [>> Video auf Youtube <<](https://youtu.be/VNmc4au2_I8)
(https://youtu.be/VNmc4au2_I8)

Genießen Sie entspannte Stunden im eigenen **Pool**, während die Kinder im Garten spielen, oder lassen Sie die Seele auf der **Pergola** oder im lichtdurchfluteten **Wintergarten** baumeln. In der kalten Jahreszeit lädt das großzügige Wohnzimmer mit Kaminfeuer zu gemütlichen Abenden ein. Das tolle Badezimmer bietet Erholung pur, während der große **Wohnkeller** mit Bastel- und Trainingsbereich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für Ihre Hobbys eröffnet. Drinnen wie draußen bietet dieses Haus die perfekte Balance zwischen Entspannung, Aktivität und Familienzeit.

Mit einem Kaufpreis von **529.000,00 €** bietet diese Immobilie eine einmalige Gelegenheit, in eine hochwertige Wohnlage zu investieren. Das 2002 errichtete Wolf-Fertighaus steht für **ausgezeichneten Wohnkomfort** und hohe Lebensqualität in einer ruhigen, sicheren und familienfreundlichen Umgebung.

Eckdaten zur Immobilie:

- **Nutzfläche:** ca. 198 m² (Keller, EG, OG)
- **Grundstücksfläche:** 537 m²

Raumaufteilung:

Das **Erdgeschoss** (ca. 75 m²) besticht durch einen **großzügigen Wohn-Essbereich mit einer offenen Küche** (neu errichtet 2017). Für wohlige Wärme sorgt an kalten Tagen ein **Specksteinofen**. Über den Terrassenausgang gelangen Sie auf die 2021 errichtete **Pergola**. Der nicht beheizte **Wintergarten** mit seinen großzügigen Schiebeelementen aus Glas bietet das ganze Jahr über einen angenehmen Rückzugsort. Zudem befinden sich im Erdgeschoss ein praktischer **Abstellraum** sowie ein **WC** mit Waschbecken.

Über das helle Stiegenhaus erreichen Sie das **Obergeschoss** (ca. 52 m²). Dort finden Sie ein gemütliches **Schlafzimmer**, ein **geräumiges Kinderzimmer mit Balkon** und zwei Balkontüren (optional teilbar in zwei separate Zimmer) sowie ein großzügiges **Badezimmer** mit Fenster, Badewanne, Doppelwaschbecken, Dusche und WC. Die beiden Schlafräume sind

zusätzlich mit einer **Klimaanlage** ausgestattet.

Der **Außenbereich** überzeugt mit einem traumhaften **Salzwasserpool** (errichtet 2021), der mit einer Kuppel und einer modernen Dosieranlage ausgestattet ist. Die Gestaltung des Gartens, eine großzügige Terrasse sowie ein neuer Zaun (Alu-Glaselemente) runden das Gesamtbild ab (ebenfalls 2021 errichtet).

Ein besonderes Highlight ist der **Wohnkeller**, der beheizt ist und neben einem **Badezimmer** und einem Waschzimmer über einen Abstellraum sowie einen **separaten großen Raum** verfügt. Dieser kann flexibel als Büro oder zusätzlicher Wohnraum genutzt werden – mit eigenem Ausgang über eine Treppe ins Freie.

Weitere Pluspunkte dieser Immobilie sind ein **Trinkwasserbrunnen**, eine **geräumige Einzelgarage** mit viel Stauraum sowie zusätzliche **Parkmöglichkeiten** am Vorplatz.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um sich Ihren Traum vom perfekten Familiendomizil zu erfüllen. Das Preis-Leistungs-Verhältnis ist top – überzeugen Sie sich selbst!

Ich freue mich auf Ihr Angebot! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit Frau Mag. Silvia Altmann, Tel.: 06502004407.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap