

**Traumhaftes Mehrfamilienhaus mit großzügigem Garten in  
Marchtrenk - Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 5950/4091**

**Eine Immobilie von Thomas Girkinge Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4614 Marchtrenk
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	207,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 76,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,73
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aldin Tahic**

Thomas Girkinge Immobilien GmbH  
Kroatengasse 32  
4020 Linz

T +43 732 77 52 00



H +  
Ge  
Ver











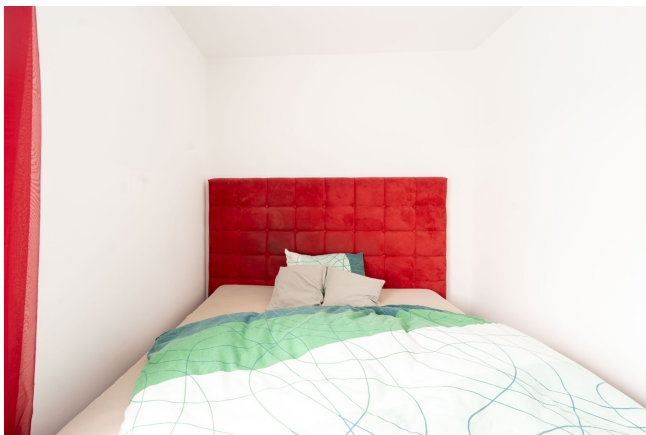






















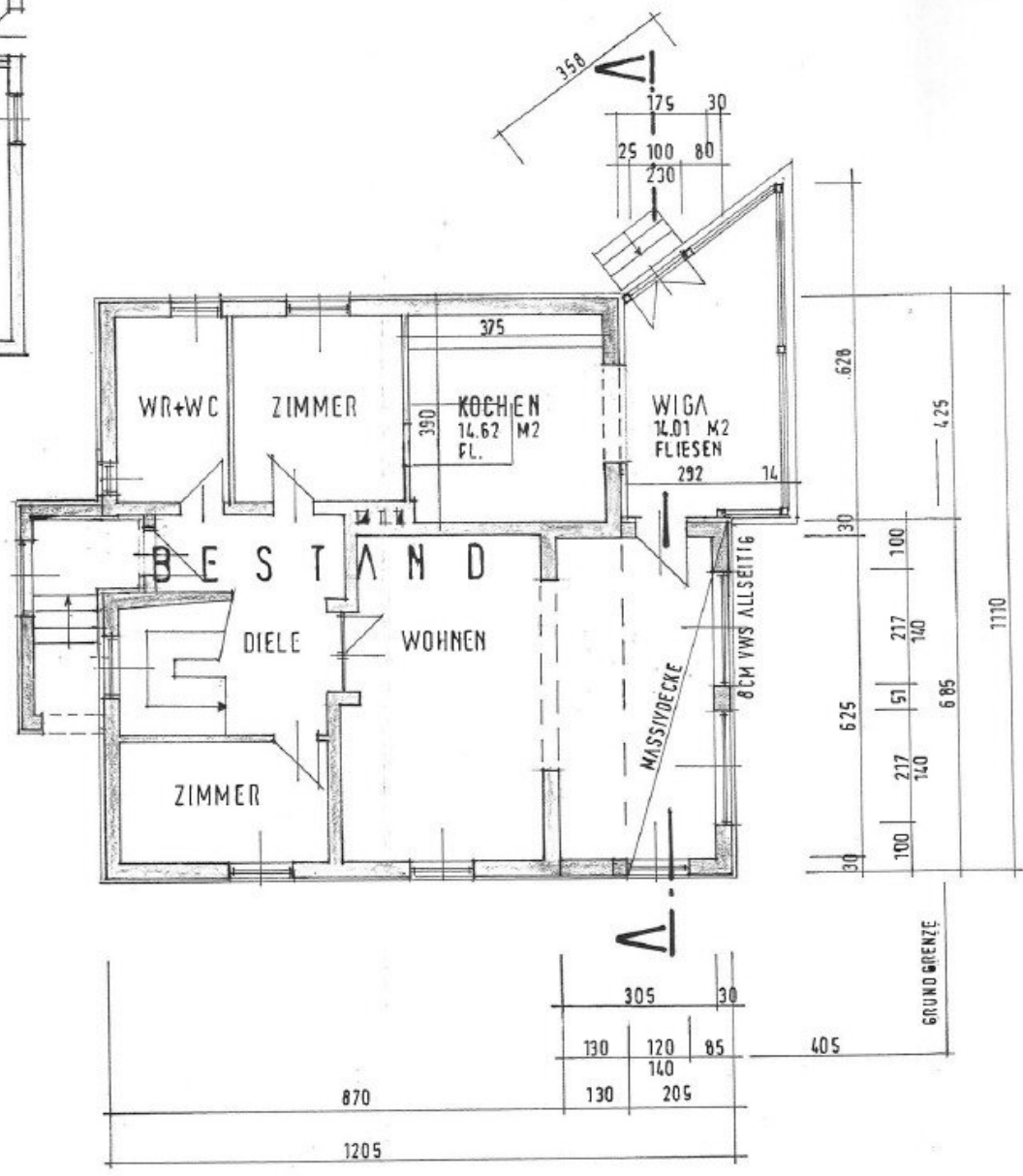
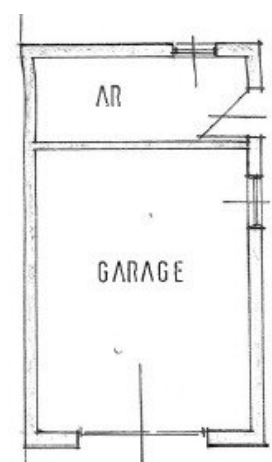




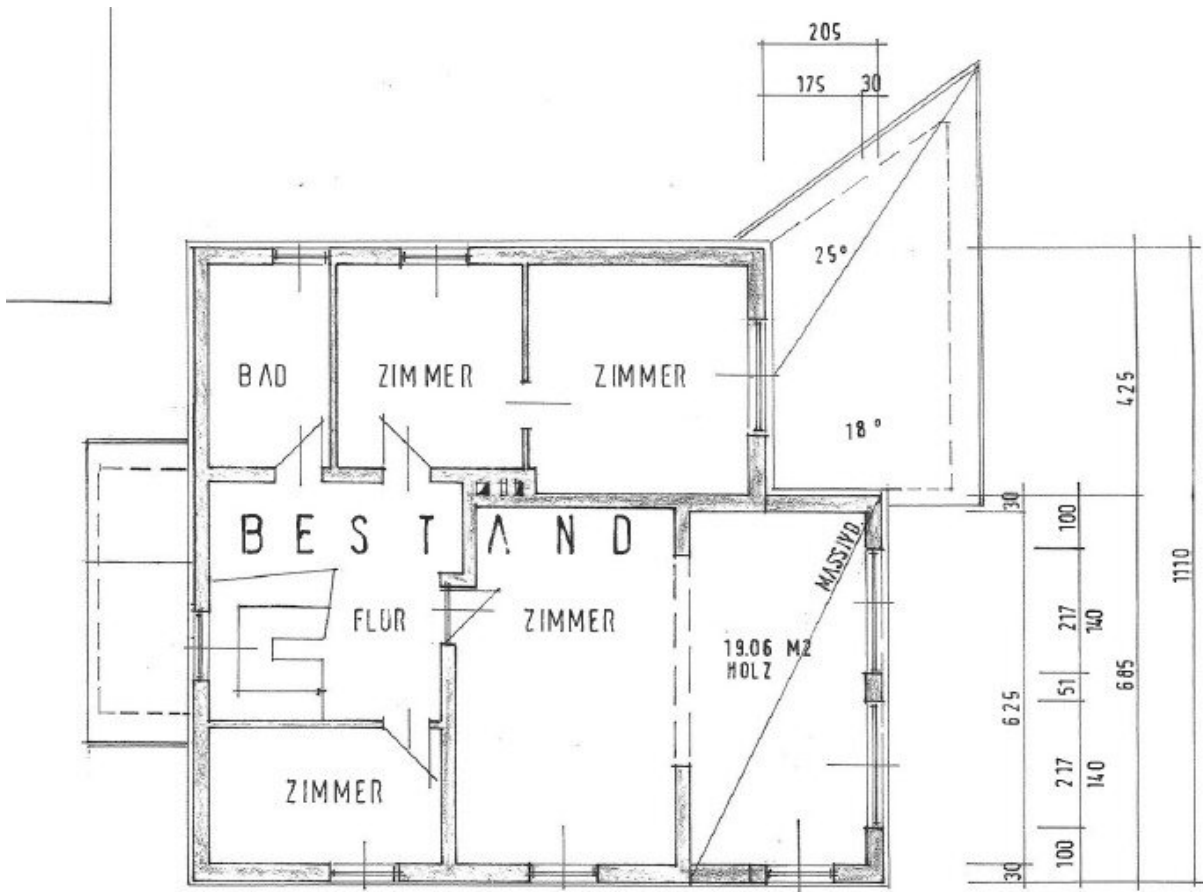






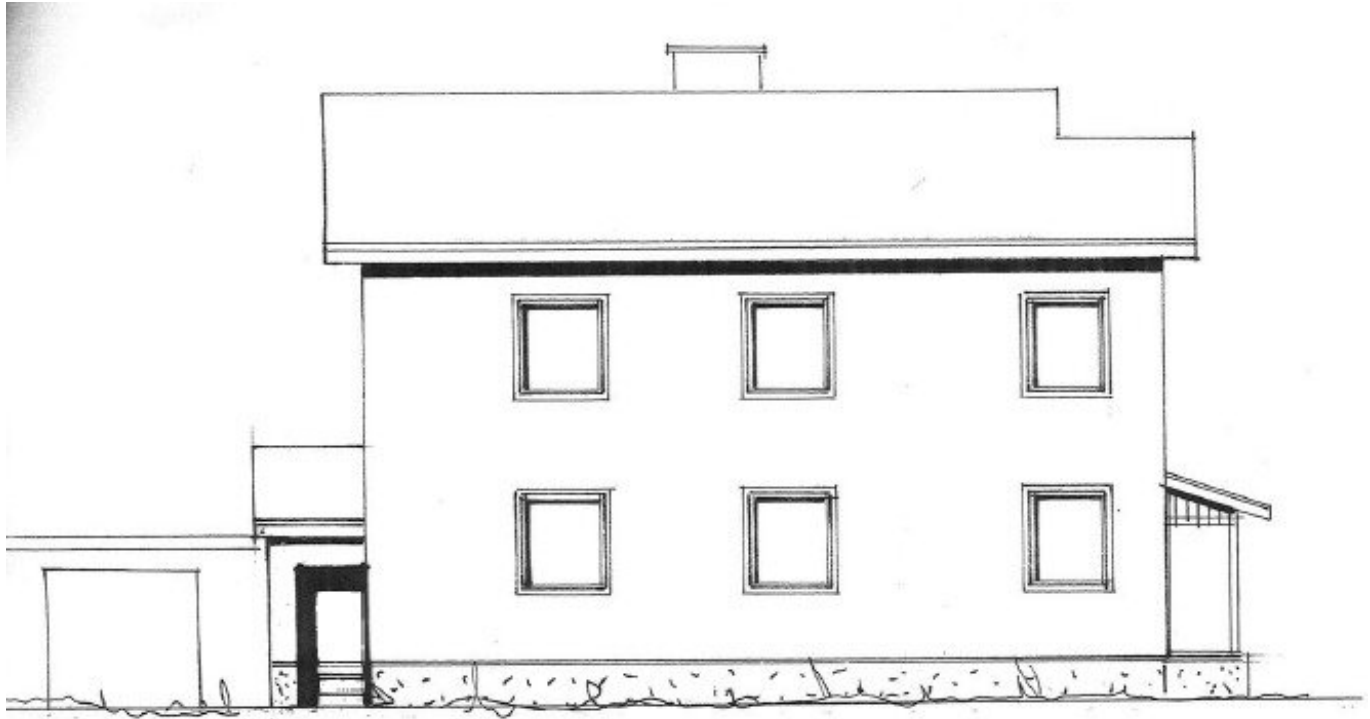






		305	30
130	120	85	
		140	
130	205		
870			
1205			

30	100	217	140	685	1110
30	100	51	217	100	425
		625			



WEST - ANSICHT M 1:100



## Objektbeschreibung

### **Traumhaftes Mehrfamilienhaus mit großzügigem Garten in Marchtrenk - Ihr neues Zuhause wartet!**

Dieses außergewöhnliche Mehrfamilienhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit einer idyllischen Lage und bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables Leben wünschen. Auf großzügigen 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie genug Raum für Ihre Familie oder mehrere Wohneinheiten.

Beim Betreten des Hauses führt Sie der Weg zunächst auf die linke Seite, wo sich das erste von zwei stilvoll eingerichteten Badezimmern befindet. Ausgestattet mit einer Dusche, zwei Waschbecken, einem WC und einem Bidet, bietet es alles, was man sich in einem modernen Bad wünscht. Weiter geht es in das weitläufige Wohnzimmer, das durch den gemütlichen Holzofen eine ganz besondere Atmosphäre erhält. Die offene Küche, die 2024 komplett neu renoviert wurde, begeistert mit modernen Geräten und einer abgehängten Decke, die mit Spots und LED-Streifen für eine stilvolle Beleuchtung sorgt. Der angrenzende Essbereich bietet direkten Zugang zum großzügigen Garten, der mit seiner Weite und Ruhe zu entspannenden Stunden im Freien einlädt. Ideal für Gartenfeste und zum Spielen für Kinder oder zum Entspannen mit Freunden.

Im Garten befindet sich ein Brunnen, der regelmäßig genutzt wird und für eine nachhaltige Wasserversorgung sorgt. Im Erdgeschoss befinden sich zudem zwei weitere Räume, die als Kinderzimmer oder Hobbyräume genutzt werden können. Über die elegante Wendeltreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich das traumhafte Schlafzimmer befindet, das mit einem großzügigen begehbaren Kleiderschrank ausgestattet ist. Auf der rechten Seite der Treppe erwartet Sie ein weiteres kleines Gästezimmer, während auf der linken Seite ein geräumiges Arbeitszimmer für ein ruhiges Home Office sorgt. Das zweite Badezimmer im Obergeschoss ist identisch ausgestattet wie das im Erdgeschoss und vervollständigt die Wohlfühlatmosphäre des Hauses.

Das Tor zum Grundstück funktioniert automatisch und sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Ein weiteres Highlight sind die 5 Garagen. Außerdem ist ein Starkstromanschluss für ein E-Auto vorhanden, sodass Sie Ihr Elektrofahrzeug bequem zu Hause aufladen können. Der Keller ist teilweise beheizt, was ihn auch in den kühleren Monaten angenehm nutzbar macht. Dieses Mehrfamilienhaus in Marchtrenk bietet Ihnen ein perfektes Zuhause für die ganze Familie und ist ein wahres Paradies für all jene, die modernes Wohnen und viel Platz zum Entspannen suchen.

### **Raumaufteilung**

Keller: großzügiger Keller (teilunterkellert)

EG: Vorraum - Bad mit WC - Esszimmer - Wohnzimmer - Kinderzimmer - Hobbyraum - Garten mit Poolhaus, Garage (Werkstatt), 5 Garagen

OG: Bad mit WC - Arbeitszimmer - Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank - zwei weitere Zimmer

## **Lage**

Die Lage dieses Hauses bietet Ihnen höchsten Komfort und ideale Anbindung. Der Bahnhof Marchtrenk ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, sodass Sie bequem und schnell auf den öffentlichen Verkehr zugreifen können. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls nur wenige Minuten entfernt, was besonders für Familien von Vorteil ist. Zudem sind Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alles Wichtige schnell und problemlos erreichen können.

## **Sie haben Interesse?**

Ansehen lohnt sich - wir freuen uns über Ihr Interesse! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne unter der Rufnummer 0664 398 34 62 zur Verfügung.

Auf Wunsch stellen wir gerne einen Kontakt zu Finanzierungsexperten her.

## **Rechtliche Informationen**

Bitte beachten Sie, dass aufgrund unserer ALLEINBEAUFTRAGUNG und Nachweispflicht für den Abgeber ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer VOLLSTÄNDIGEN DATEN bearbeiten können (NAME, ANSCHRIFT, E-Mail, Telefonnummer).

Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns vonseiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Besichtigungen u. Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlung ist die gesetzliche Provision zur Zahlung fällig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <6.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap