

## Bezaubernde Maisonette Wohnung mit Terrassen- Fernblick über Marchtrenk



**Objektnummer: 469**

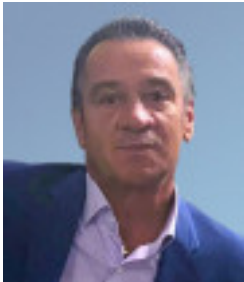
**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4614 Marchtrenk
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Infos zu Preis:</b>	

ERFOLGREICH VERMITTELT 112021

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641  
H +43 (0) 664 355 86 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



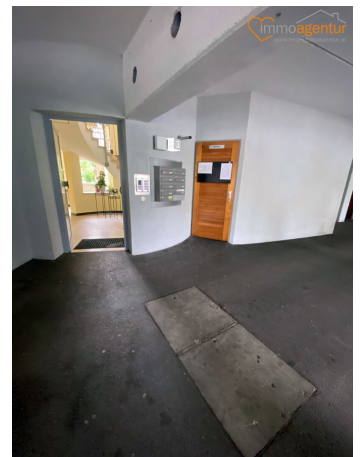
**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

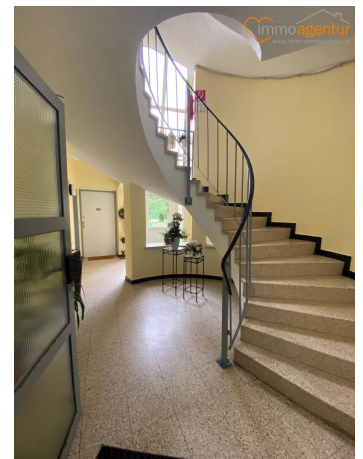
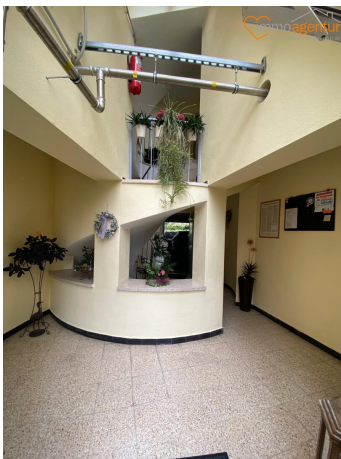
**BIS ZU € 1000,-  
BEI ERFOLGREICHER  
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**



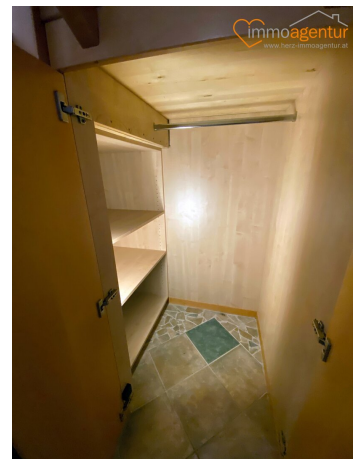
+43 (0) 7242 911 420 +43 (0) 664 355 86 22 office@herz-immoagentur.at













TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

## WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN WENN SIE WÖLLEN, AUCH IHRE

**WIR SPITZEN IHRE IMMOBILIE OB HAUS, WOHNUMMUNG UND GRUNDSTÜCK  
OPTIMAL IN SZENE  
RUFEN SIE UNS AN! ERFOLG IST WAS FOLGT**

**IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT \* DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM**

<p><b>WIR SUCHEN FÜR UNSERE KUNDEN:</b> GRUNDSTÜCKE, HÄUSER, WOHNUNGEN UND ZINSHÄUSER <small>€ 2.000,- TIPPGEBERPROVISION!</small></p>	<p><b>ZENTRALE MARKTSTELLE:</b> Weiker Straße 49, Top 3 4614 Marchtrenk, AUSTRIA</p>
--	--

**OFFICE@HERZ-IMMOAGENTUR.AT**

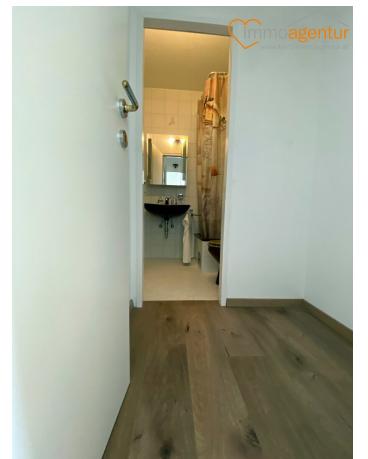
+43 (0) 7242 - 911 420   
 +43 (0) 664 - 355 86 22  
 +43 (0) 7282 - 86 910

[WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT](http://WWW.HERZ-IMMOAGENTUR.AT)





























# Objektbeschreibung

## ERFOLGREICH VERMITTELT UND VERKAUFT!

### Bezaubernde Maisonette Wohnung mit Terrassen- Fernblick über Marchtrenk

Diese hochwertig sanierte teilmöblierte 4 –Zimmer Maisonette-Wohnung im 3. Stock bezaubert durch ihre wunderschöne 25 m<sup>2</sup>große Terrasse mit einem unglaublichen Fernblick über Marchtrenk. Sie befindet sich in einem schönen Wohnhaus erbaut 1983, in toller Grünruhelage in der beliebten Gegend in Marchtrenk. Über das wohnungseigene Stiegenhaus entsteht viel Raum, welcher die Wohnung noch größer wirken lässt und zusätzlichen Platz für andere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die stilvolle Innenarchitektur, Echtholzparkett und Fliesen sowie die gelungene Raumaufteilung unterstreichen das einzigartige und positive Wohngefühl dieser tollen Wohnung. Die Dachterrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup>, eine reine Wohlfühl-Oase, steht schon bereit für einen Grillabend mit den Liebsten oder einem Sonnenbad nach getaner Arbeit. Eine Markise, elektrisch bedienbar, sorgt bei Bedarf für Schatten. Zusätzlich befindet sich auf der Terrasse ein Abstellraum für Ihre Gartenmöbel. Bewegung in der nahegelegenen Natur, direkt vor der Haustüre, müssen Sie nicht vermissen sondern einfach nur genießen.

### Wissenswertes!

Erbaut 1983

Energiekennzahl HWB-ref =96 kWh/ m<sup>2</sup>a

Da die Wohnung komplett saniert wurde, inkl. neuer Fenster und Terrassentüre, ist ein noch besserer Wert anzunehmen.

Heizung: Gasetagenheizung

Wohnnutzfläche ca. 100 m<sup>2</sup>

Sanierung der Wohnung vor ca. 2 Jahren, neue Fenster 3-fach verglast, elektrische Rollläden, neue Terrassentüre, Parkettböden und Fliesen, sämtliche Türen inkl. der Wohnungseingangstüre mit Zusatzschloss und Weitwinkelspion, elektrische Markise auf der Terrasse, usw.

günstige Betriebskosten

### Raumaufteilung

UG



- Diele mit innenbeleuchteter Garderobe vom Tischler
- Abstellraum
- Zimmer
- Zimmer
- Geräumiges Badezimmer mit Badewanne und einer Toilette

ins OG über eine vom Tischler angefertigt Innentreppe

- großzügiges Wohnzimmer und Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und einer Toilette
- ca. 25 m<sup>2</sup> Terrasse inkl. elektrischer Markise, Fernblick garantiert und zusätzlichem Abstellraum für Gartenmöbel
- geräumige Küche

zusätzlich und praktisch, der Tiefgaragen - Parkplatz direkt vor der Haustür

- Kellerabteil
- KFZ-Abstellplatz in der Tiefgarage direkt vor der Haustüre
- 2 Hauseingänge und zusätzliche Gemeinschaftsparkplätze

## **Gemeinschaftsräume**

Waschraum, Trocken- und Bügelraum

Fahrrad-Abstellraum

## **Betriebskosten inkl. 20% Ust**

- € 208,09 sämtliche Betriebskosten
- € 127,91 Instandhaltungsfond (Stand ca. € 49.000)

## **Eine Besichtigung sagt mehr als tausend Worte oder Bilder**

Weitere Informationen, Vereinbarung einer Besichtigung oder kompetente Unterstützung in der Finanzierung erhalten Sie nur nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Wir ersuchen um Verständnis, dass wir schriftliche Anfragen bzw. Abstimmungen zum Besichtigungstermin **nur mit vollständigem Namen, Adresse, E-Mail Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Bitte nehmen Sie zur Besichtigung einen Lichtbildausweis mit.** Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

EIGENHEIM STATT MIETE ?

IMMOBILIE OHNE STRESS ?

## **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)

Entsprechend des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte - Richtlinie - Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, **nur schriftliche Anfragen**



**mit vollständigen Angaben der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.**

Ebenfalls ist zu den Besichtigungsterminen ist ein Lichtbildausweis mitzunehmen. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Über sämtliche 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 bitten um Verständnis und freuen uns Sie bald als Kunde begrüßen zu und weisen darauf hin, ebenfalls als Doppelmakler tätig zu sein. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Wir weisen darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <10.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap