

**ERFOLGREICH VERMITTELT! Traumhaus -  
Niedrigenergiehaus, Traumgarten, Ruhelage - Machen Sie  
es zu Ihrem Traum in Marchtrenk!**



**Objektnummer: 492**

**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>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	397.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Leopold Tüchler**

Herz-ImmoAgentur GmbH  
Linzer Straße 117  
4614 Marchtrenk



IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM

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

Michael Tüchler, MBA MPA  
0 0664 - 355 86 22

HERZPROVISION GARANTIERT

immoagentur  
Herz Immo-Agentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

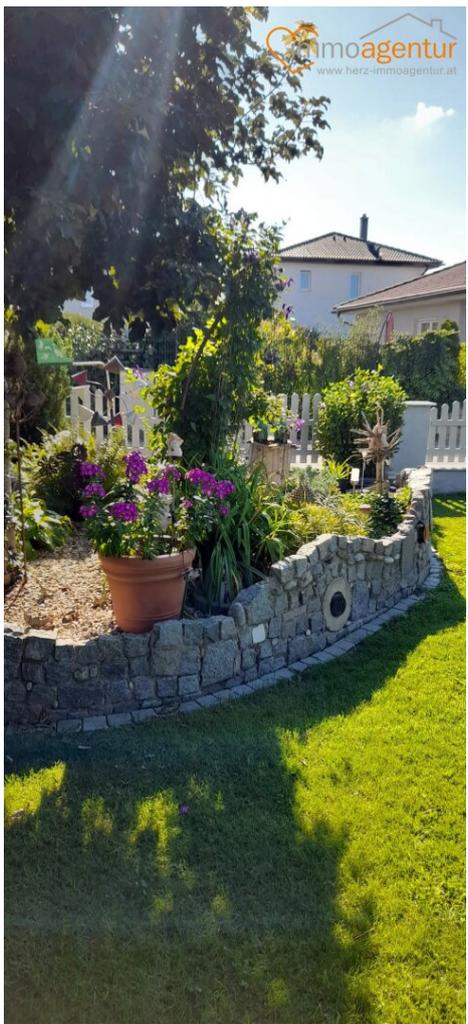
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

ABGEZEICHNET  
**TOP**  
UNTERNEHMEN  
EMPFÖHLEN

immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT • DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM









**EMPFEHLEN  
UND BARES  
GELD VERDIENEN**

**BIS ZU €  
BEI ERFOLGREICHER  
VERMITTLUNG**

**TIPPGEBERPROVISION  
GARANTIERT!**

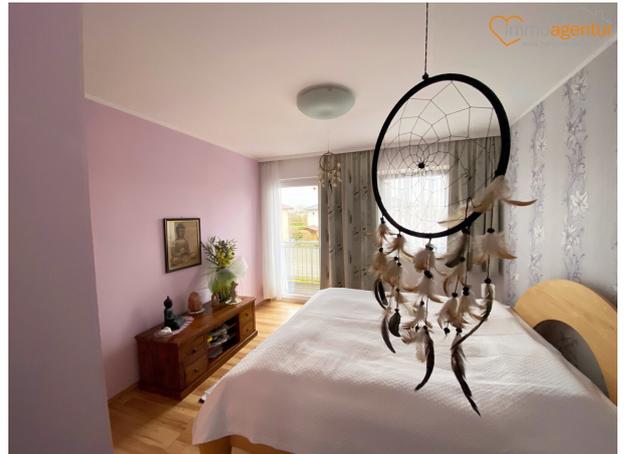


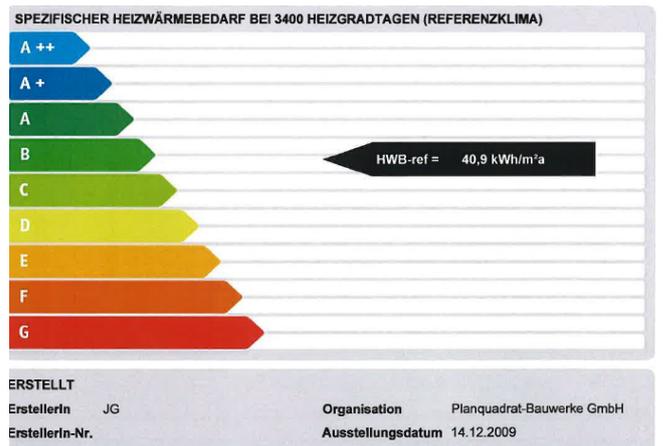
HER  
IMMOBILIEN,  
MAKLES  
VOR ORT

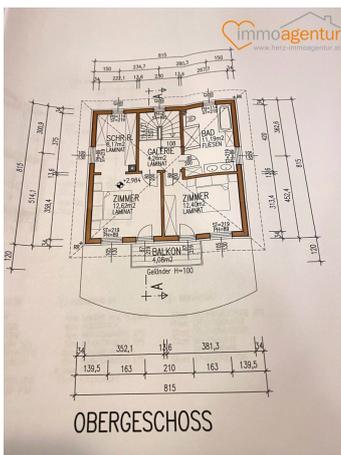
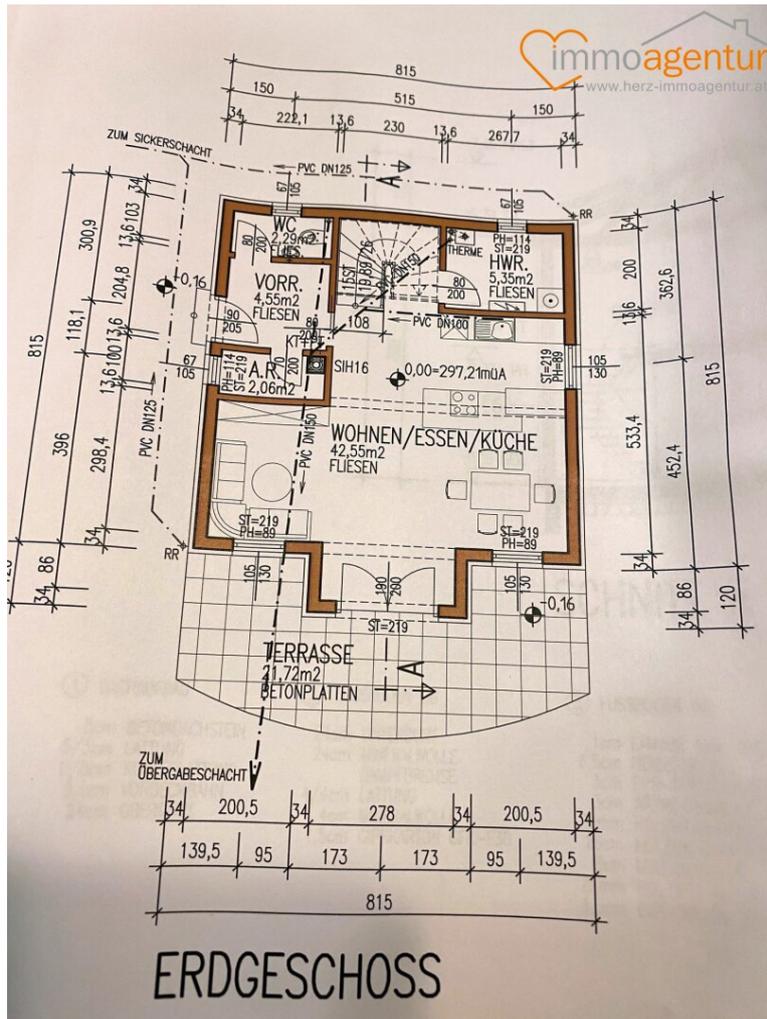
immoagentur  
www.herz-immoagentur.at

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



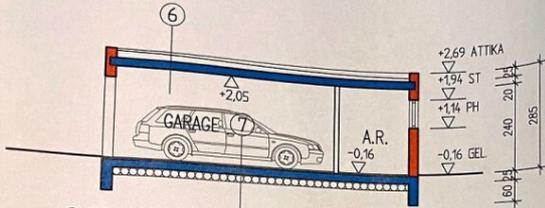




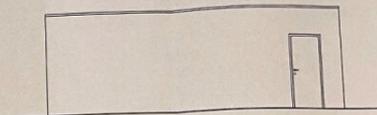


⑥ DACH GARAGE  
0,2cm DACHFOLIE EPDM  
5cm WÄRMEDÄMMUNG XPS  
5-15cm GEFÄLLEESTRICH  
20cm STB-ELEMENTECKE

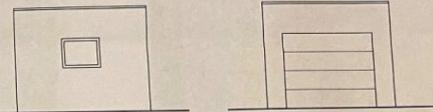
⑦ BODEN GARAGE  
5cm ESTRICH (bildlich)  
20cm FUNDAMENTPLATTE  
0,1mm PE-FOLIE  
20cm ROLLSCHICHT



SCHNITT B

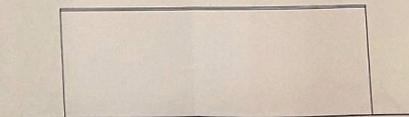


SÜDOSTANSICHT

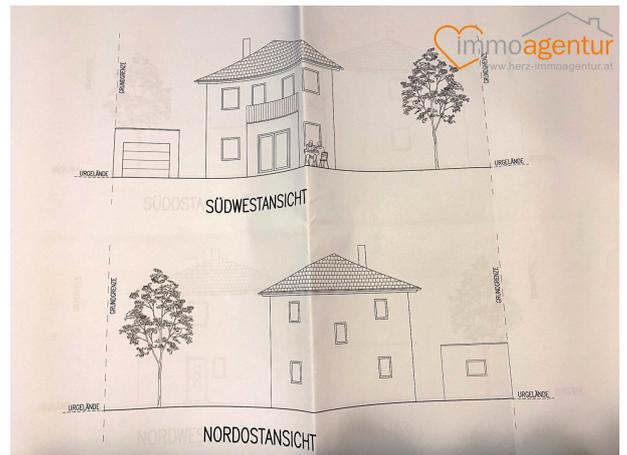
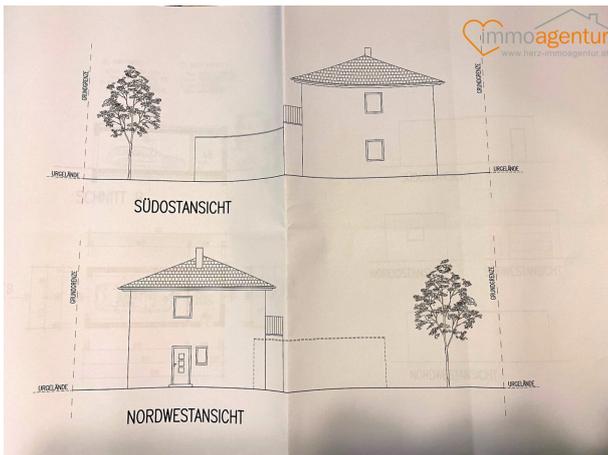
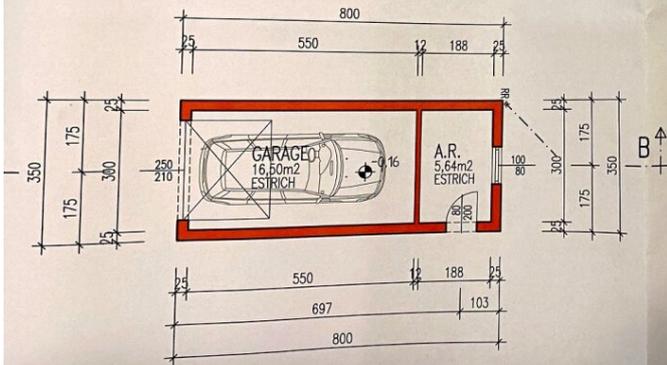


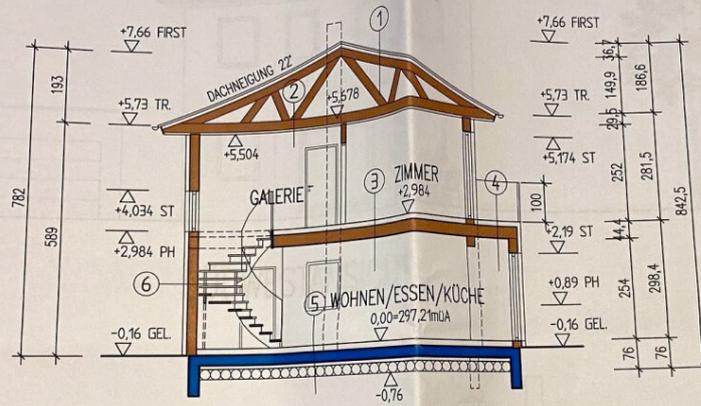
NORDOSTANSICHT

SÜDWESTANSICHT



NORDWESTANSICHT





SCHNITT A

① DACHAUFBAU

5cm BETONDACHSTEIN  
5/3cm LATTUNG  
8/5cm KONTERLATTUNG  
0,1cm VORDECKBAHN  
24cm OBERGURT

② FUSSBODEN DG

24cm UNTERGURT  
24cm MINERALWOLLE  
DAMPFBREMSE  
4/4cm LATTUNG  
4cm MINERALWOLLE  
1,5cm GIPSKARTON GFK-F30

③ FUSSBODEN OG

1cm LAMINAT bzw. FLIESEN  
6,5cm HEIZESTRICH  
3cm EPS-TRÄGERPLATTE  
3cm WÄRMEDÄMMUNG EPS  
22mm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
25cm HOLZBALKENKONSTR.  
8cm MINERALWOLLE  
22mm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
1,5cm GIPSKARTON GFK-F30

④ FUSSBODEN BALKON

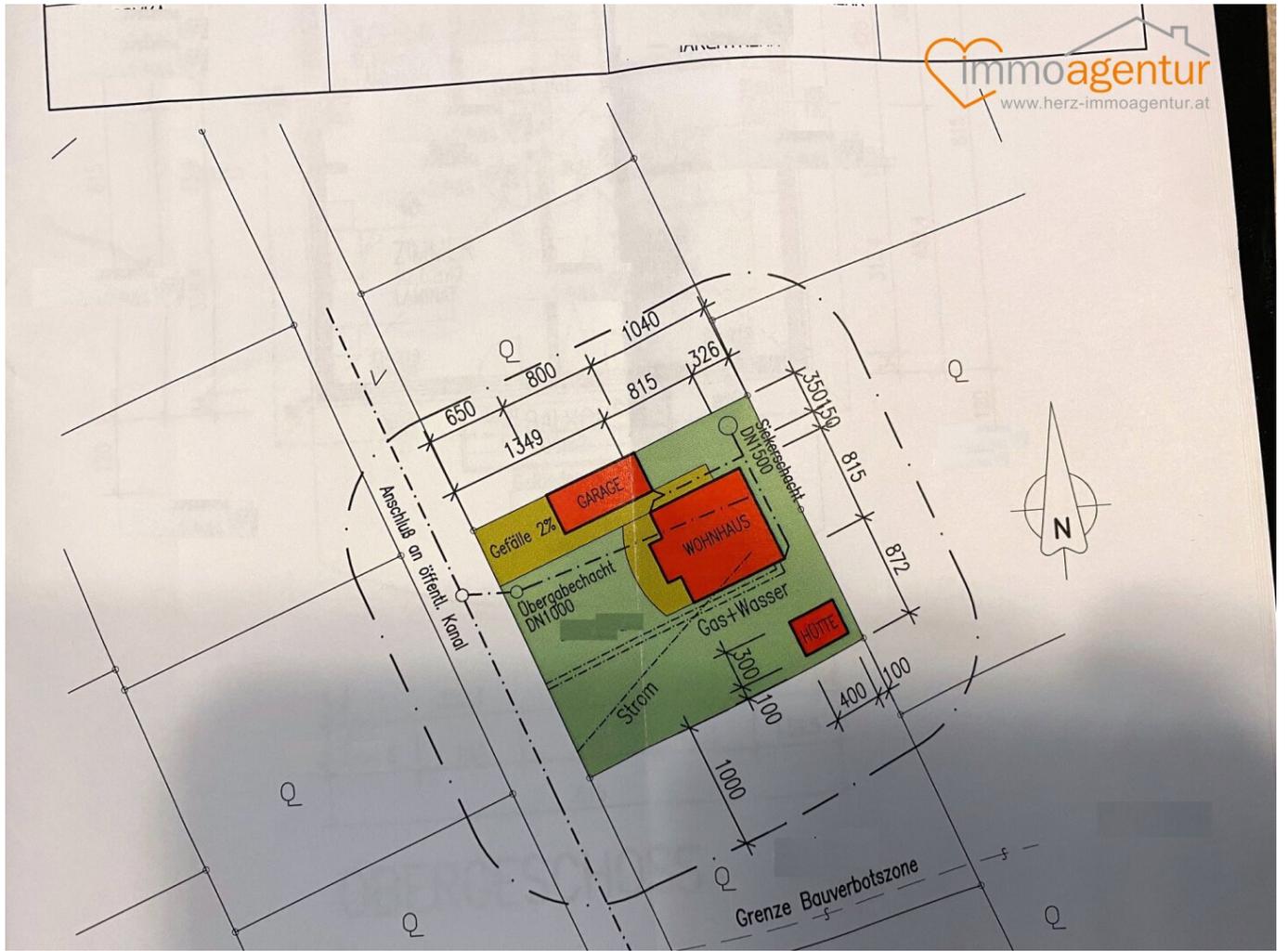
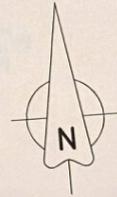
3cm HOLZBOHLEN  
POLSTERHÖLZER  
4cm DACHFOLIE EPDM  
10cm WÄRMEDÄMMUNG XPS  
22mm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
25cm HOLZBALKENKONSTR.  
7cm MINERALWOLLE  
25cm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
22mm GIPSKARTON GFK-F30  
1,5cm

⑤ FUSSBODEN EG

1cm LAMINAT bzw. FLIESEN  
6cm HEIZESTRICH  
4cm WÄRMEDÄMMUNG XPS  
5cm WÄRMEDÄMMUNG EPS  
25cm FUNDAMENTPLATTE  
10cm WÄRMEDÄMMUNG XPS  
0,1mm PAE-FOLIE  
25cm ROLLSCHICHT

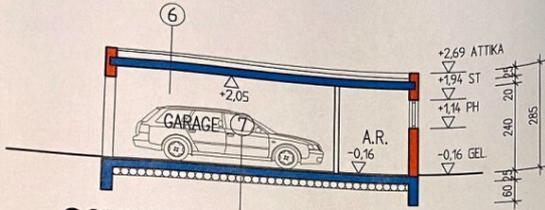
⑥ WANDAUFBAU

12cm VOLLWÄRMESCHUTZ XPS  
15mm GIPSFASERPLATTE  
20cm HOLZRAHMENWERK  
20cm MINERALWOLLE  
DAMPFBREMSE  
18mm GIPSKARTON F60

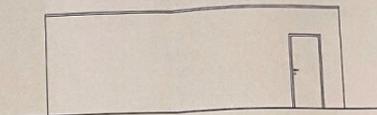


⑥ DACH GARAGE  
0,2cm DACHFOLIE EPDM  
5cm WÄRMEDÄMMUNG XPS  
5-15cm GEFÄLLEESTRICH  
20cm STB-ELEMENTEDECKE

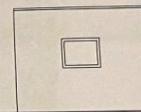
⑦ BODEN GARAGE  
5cm ESTRICH (abdicht)  
20cm FUNDAMENTPLATTE  
0,1mm PAE-FOLIE  
20cm ROLLSCHICHT



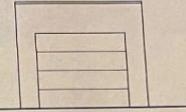
SCHNITT B



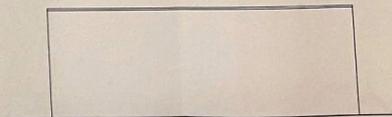
SÜDOSTANSICHT



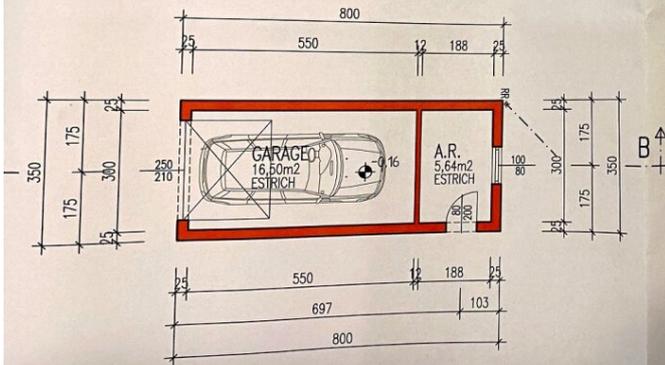
NORDOSTANSICHT

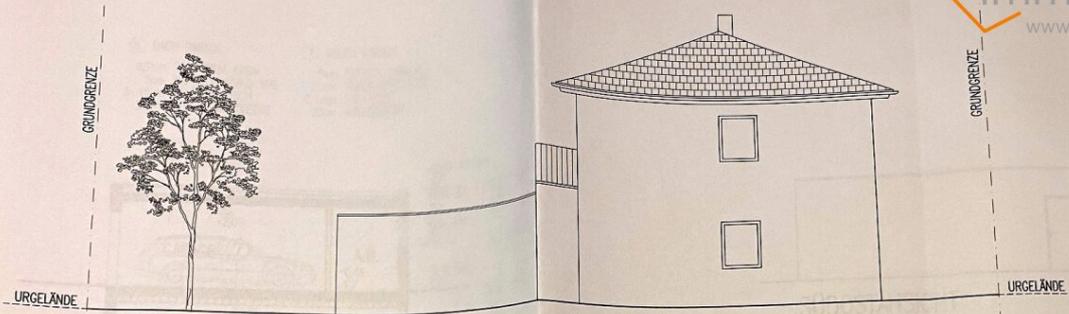


SÜDWESTANSICHT

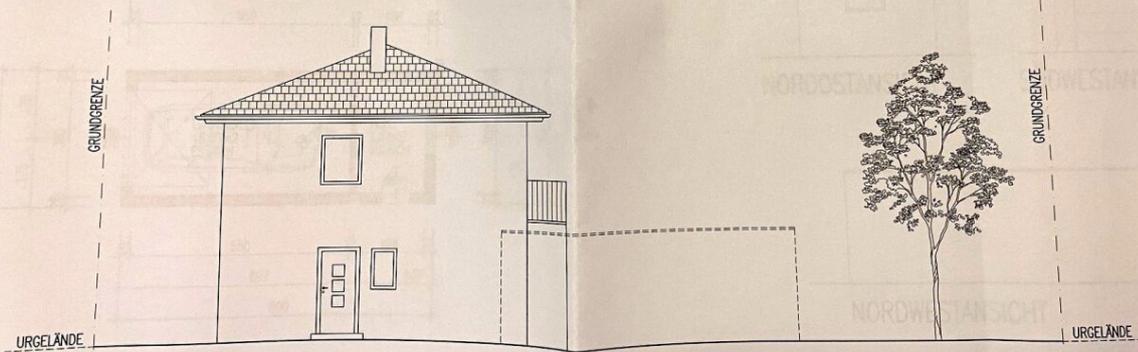


NORDWESTANSICHT

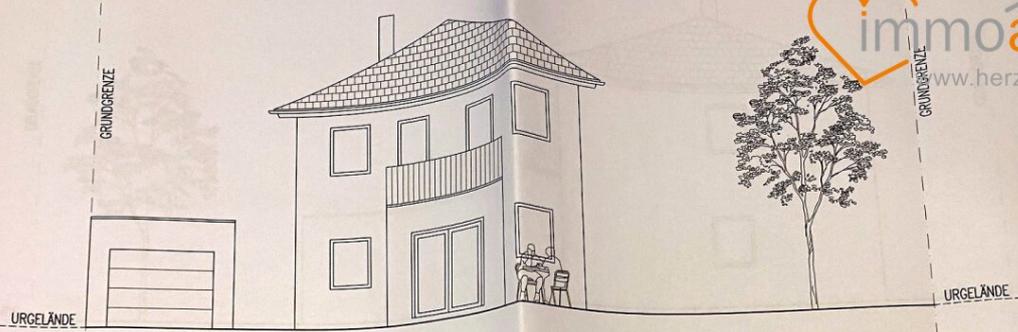




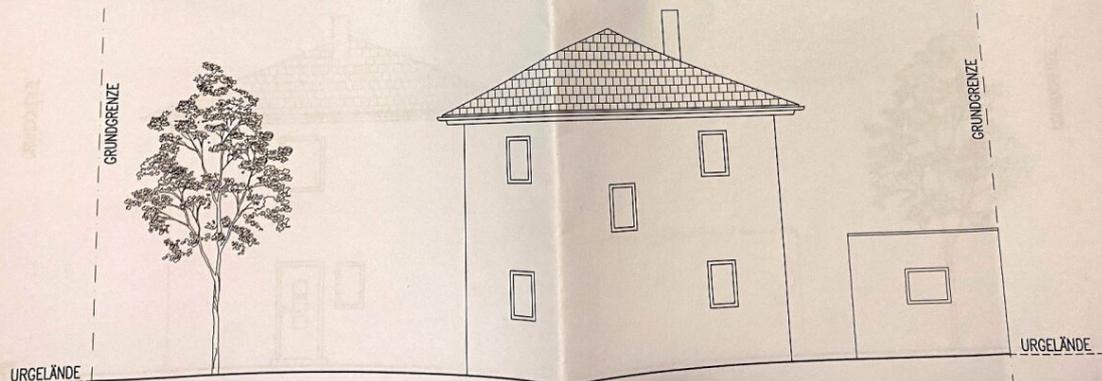
SÜDOSTANSICHT



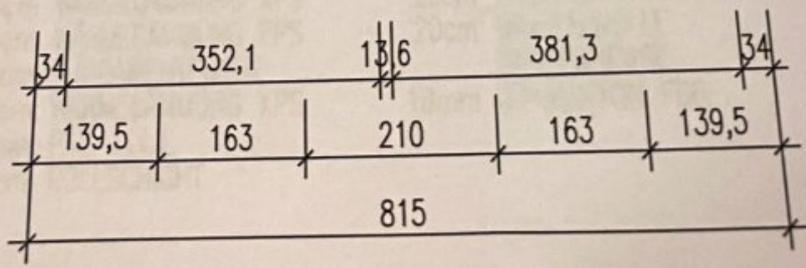
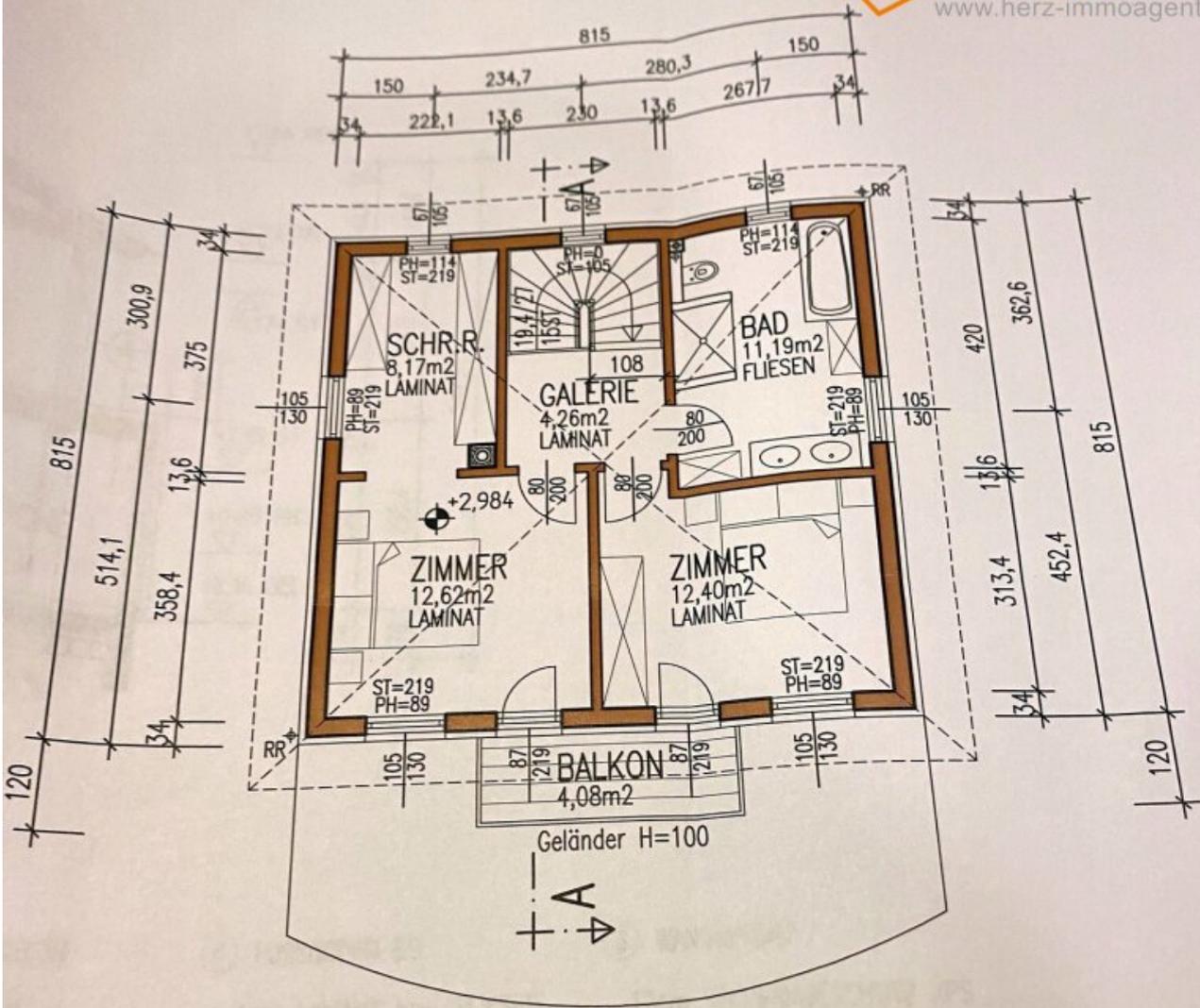
NORDWESTANSICHT



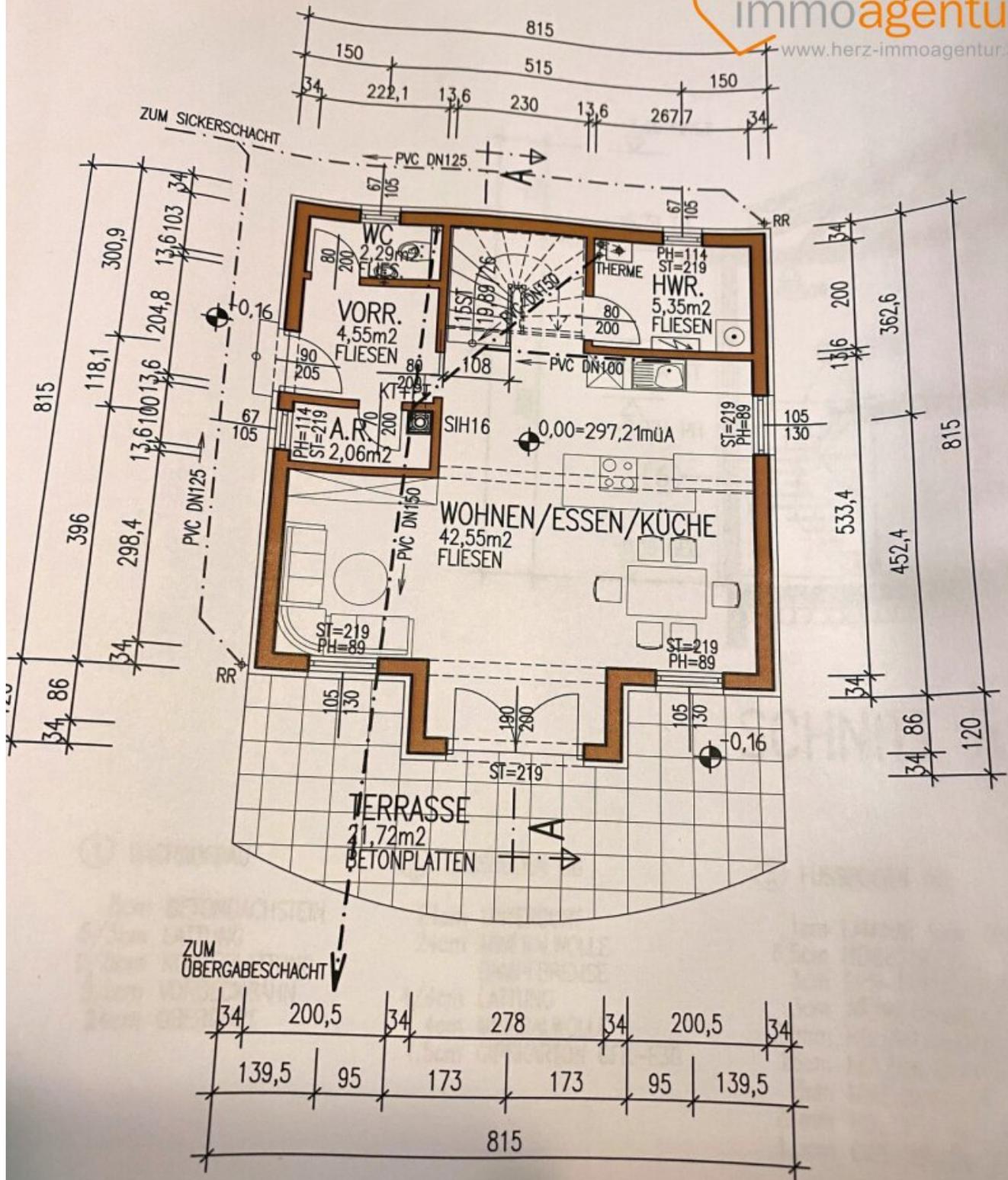
SÜDWESTANSICHT



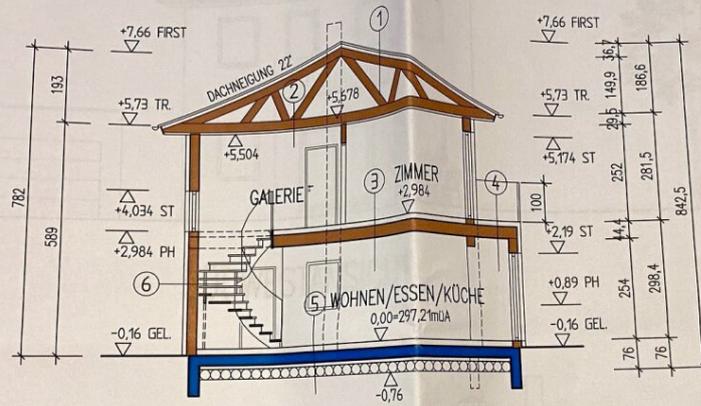
NORDOSTANSICHT



# OBERGESCHOSS



# ERDGESCHOSS



## SCHNITT A

### ① DACHAUFBAU

5cm BETONDACHSTEIN  
5/3cm LATTUNG  
8/5cm KONTERLATTUNG  
0,1cm VORDECKBAHN  
24cm OBERGURT

### ② FUSSBODEN DG

24cm UNTERGURT  
24cm MINERALWOLLE  
DAMPFBREMSE  
4/4cm LATTUNG  
4cm MINERALWOLLE  
1,5cm GIPSKARTON GFK-F30

### ③ FUSSBODEN OG

1cm LAMINAT bzw. FLIESEN  
6,5cm HEIZESTRICH  
3cm EPS-TRÄGERPLATTE  
3cm WÄRMEDÄMMUNG EPS  
22mm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
25cm HOLZBALKENKONSTR.  
8cm MINERALWOLLE  
22mm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
1,5cm GIPSKARTON GFK-F30

### ④ FUSSBODEN BALKON

3cm HOLZBOHLEN  
POLSTERHÖLZER  
DACHFOLIE EPDM  
10cm WÄRMEDÄMMUNG XPS  
22mm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
25cm HOLZBALKENKONSTR.  
7cm MINERALWOLLE  
25cm HOLZWERKSTOFFPLATTE  
22mm GIPSKARTON GFK-F30  
1,5cm

### ⑤ FUSSBODEN EG

1cm LAMINAT bzw. FLIESEN  
6cm HEIZESTRICH  
4cm WÄRMEDÄMMUNG XPS  
5cm WÄRMEDÄMMUNG EPS  
25cm FUNDAMENTPLATTE  
10cm WÄRMEDÄMMUNG XPS  
0,1mm PAE-FOLIE  
25cm ROLLSCHICHT

### ⑥ WANDAUFBAU

12cm VOLLWÄRMESCHUTZ XPS  
15mm GIPSFASERPLATTE  
20cm HOLZRAHMENWERK  
20cm MINERALWOLLE  
DAMPFBREMSE  
18mm GIPSKARTON F60

# Objektbeschreibung

ERFOLGREICH VERMITTELT!

## **Traumhaus! Traumgarten! Ruhelage - Machen Sie es zu Ihrem Traum in Marchtrenk!**

Dieses im Jahr 2011 erbaute, teilmöblierte Niedrigenergiehaus befindet sich in Marchtrenk, im Bezirk Wels Land inmitten einer kinderfreundlichen und elitären Siedlung. Das komplette Anwesen bietet seinen Besitzern die optimale Symbiose aus Wohlbehagen im Einklang mit der Natur und steht für eine klare, offene Architektur und für modernes Wohnen auf zwei Ebenen. Erfüllen Sie sich hier Ihren Traum vom Wohnen nahe der Natur und doch bei Bedarf dann wieder nahe dem Geschehen. Dieses Traumhaus ist ein Geheimtipp für alle, die etwas Besonderes suchen und zu schätzen wissen. Es verfügt zudem über eine hervorragende Infrastruktur, bietet unzählige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung wie auch höchste Lebensqualität. Die komplette Einfriedung wurde fertiggestellt: Die Fläche rund um das Gebäude sowie Bereiche, wie etwa Terrassen, wurden mit hochwertigem Granit verlegt. Das teilmöblierte Traumhaus lässt keine Wünsche offen: Der Balkon mit toller Fernsicht und vom Schlafzimmer sowie Kinder- oder Gästezimmer begehbar, die Garage, der Kellerersatzraum, ein zusätzlicher Brunnen für die Gartenbewässerung und der liebevoll angelegte Garten mit seiner großzügigen Terrasse neben der zusätzlichen Frühstücksterrasse und dem geräumigen Gartenhaus und vieles mehr runden dieses Angebot ab!

## **EIGENHEIM STATT MIETE ?**

## **IMMOBILIE OHNE STRESS ?**

### **Wissenswertes!**

- Erbaut 2011
- Holzbauweise (Österreichischer Qualitätsbetrieb)
- Niedrigenergiehaus (HWB-ref= 40,9 kWh/m<sup>2</sup>a) Gültigkeitsdatum bis 13.12.2019)
- 4 Zimmer
- EG ca. 57 m<sup>2</sup> (+ Stiegen Bereich ca. 5 m<sup>2</sup>)

- OG ca. 49 m<sup>2</sup>
- Schmutzschleuse ca.8 m<sup>2</sup>
- Balkon OG ca. 4,5 m<sup>2</sup>
- Überdachter Eingangsbereich
- Fußbodenheizung
- Teilmöbliert
- ca. 95 m<sup>2</sup>
- Garage ca. 18 m<sup>2</sup>
- Kellerersatzraum ca. 7,5 m<sup>2</sup>
- Gartenhaus
- 2 Terrassen (Ost und Südseitig)
- Mindestens 2 KFZ-Abstellplätzen und Platz für ein Carport
- Heizung: Gasanschluss
- Rollläden
- Kamin für Kachelofen vorbereitet

- Brunnen
- Dachwasserentwässerung

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

### **Raumaufteilung EG**

- Zubau (Schmutzschleuse mit Infrarotheizung)
- Diele
- WC mit Waschbecken und Fenster
- Speise mit Fenster
- großzügige Küche, Wohn-Essbereich mit Zugang zur Süd- Terrasse
- großzügiger Technikraum
- Badezimmer mit Dusche
- Küche und Esszimmer

### **Raumaufteilung OG**

- Galerie
- Schlafzimmer mit Umkleieraum

- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Toilette

### **zusätzlich und praktisch**

- Brunnen
- Gartenhaus
- Garage
- Kellerersatzraum
- Vorgarten
- Kamin für Kachelofen ist vorbereitet
- u.v.m.

### **Angegeben monatliche Betriebskosten für dieses sparsame Niedrig-Energiehaus:**

- € 15 Wasser
- € 55 Gas (für Heizung und Warmwasser)

### **Angegeben 1/4 jährliche Kosten für dieses sparsame Niedrig-Energiehaus:**

- € 140 Mühlabfuhr, Steuer, usw.

### **Angegeben jährliche Betriebskosten für dieses sparsame Niedrig-Energiehaus:**

- € 40 Rauchfangkehrer

**Der Angebotspreis beinhaltet ein gefördertes Landesdarlehen in der Höhe von ca. € 40.000 und kann gemäß den Annahmerichtlinien übernommen werden. Gerne unterstützen wir Sie in Finanzierungsfragen bis hin zur Abwicklung.**

### **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. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma Herz-ImmoAgentur GmbH als Doppelmakler tätig ist. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. **Ein Energieausweis mit Ablauf 12.20219 ist vorhanden, ein aktueller Energieausweis in Arbeit.** Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Der Abgeber wurde auf die Informationspflicht des Energieausweises laut § 3 EAVG 2012 hingewiesen und ist laut

Abgeber 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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <3.000m  
Straßenbahn <7.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap