# Sonnenseite des Lebens – stilvolles Wohnen mit Weitblick ins Grüne in Marchtrenk

**Objektnummer: 6674/213**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4614 Marchtrenk |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 114,96 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 38,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,64 |
| **Kaufpreis:** | 590.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Matthias Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH
Kaiser Joseph Platz 28/3
4600 Wels

T +43 660 70 56 199

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE
DAMN
YOU LOOK GOOD

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

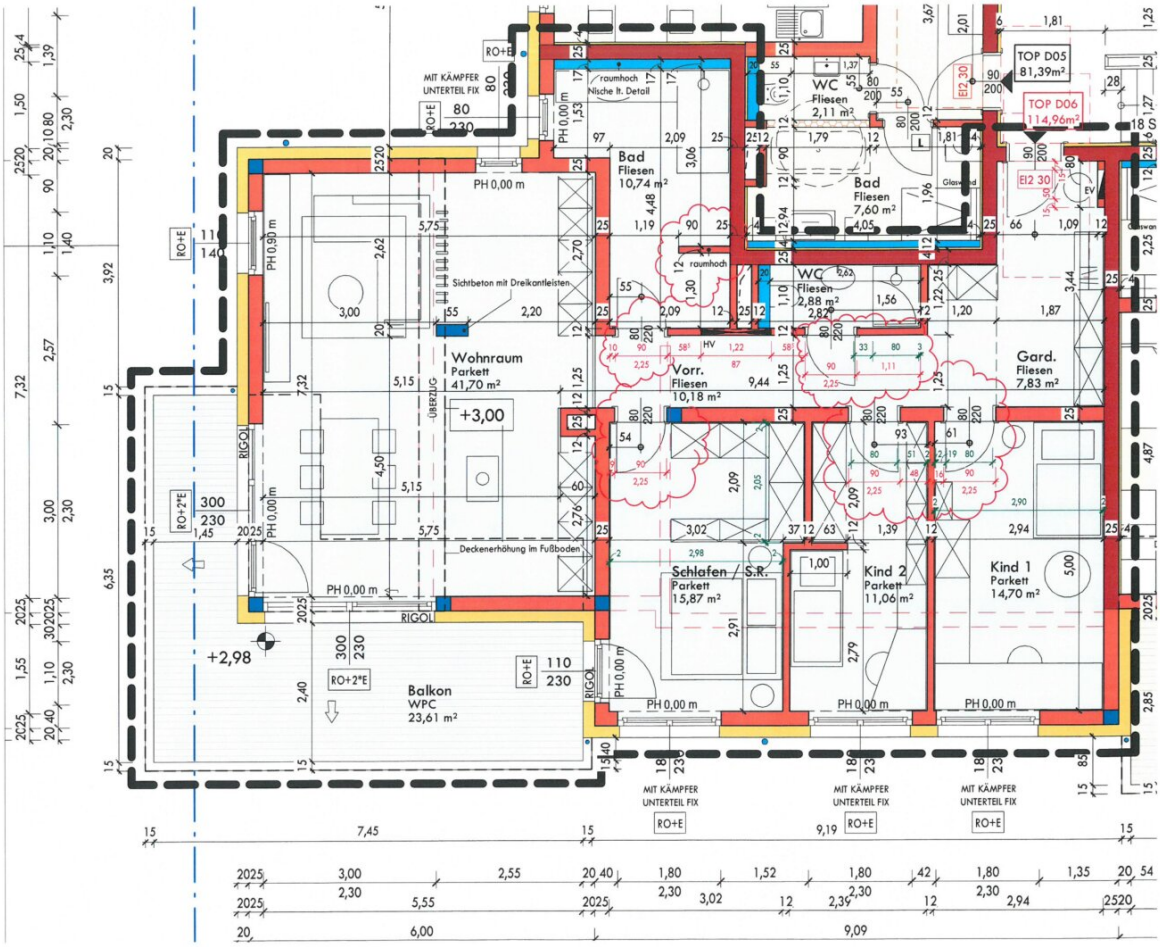
IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE

IMMOQUELLE



TOP D05
81,39m²
TOP D06
114,96m²
WC
Fliesen
2,11 m²
Bad
Fliesen
10,74 m²
Bad
Fliesen
7,60 m²
WC
Fliesen
2,88 m²
Wohnraum
Parkett
41,70 m²
Vorr.
Fliesen
10,18 m²
Gard.
Fliesen
7,83 m²
Schlafen / S.R.
Parkett
15,87 m²
Kind 2
Parkett
11,06 m²
Kind 1
Parkett
14,70 m²
Balkon
WPC
23,61 m²
+3,00
+2,98
Sichtbeton mit Dreikantleisten
Deckenerhöhung im Fußboden
MIT KÄMPFER
UNTERTEIL FIX
RO+E
RO+2*E
RIGOL
PH 0,00 m
PH 0,90 m
raumhoch
Nische lt. Detail

# Objektbeschreibung

**Sonnenseite des Lebens – stilvolles Wohnen mit Weitblick ins Grüne in Marchtrenk**

**Wohntraum mit hochwertiger Ausstattung, großem Balkon und perfektem Grundriss – in ruhiger Marchtrenker Lage**

Schon beim Eintreten durch die massive Wohnungstür wird klar: Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein stilvoller Rückzugsort, ein Refugium für alle, die Design, Ruhe und Qualität schätzen. Auf rund **115 m² Wohnfläche**, ergänzt durch einen großzügigen **Balkon mit 23,6 m²**, entfaltet sich ein Zuhause, das Licht, Raum und Stil in perfekter Harmonie vereint.

Bereits der Eingangsbereich empfängt mit eleganten Einbauschränken und einer spiegelverkleideten Garderobe. Der **edle Terrazzo-Boden** im **Flur**, dem **Badezimmer** und dem **Gäste-WC** zieht sofort die Blicke auf sich – mit seiner markanten Maserung und mineralischen Optik verleiht er den Räumen eine urbane Eleganz, die einen reizvollen Kontrast zum warmen **Echtholzparkett** in den Wohn- und Schlafbereichen bildet.

**Drei Schlafzimmer**, darunter ein Master-Bedroom mit begehbarem Schrank, Teppichboden und beiger Wandtapete, bieten individuellen Rückzugsraum. Das stilvolle Badezimmer mit begehbarer Dusche und hochwertigem Waschtisch wird durch den Terrazzo-Boden nicht nur funktional, sondern auch optisch zu einem echten Statement.

Herzstück der Wohnung ist der **offen gestaltete Wohn-Essbereich** mit angrenzender Küche. Hier pulsiert das Leben – ob beim Kochen, gemeinsamen Abendessen oder beim Zurücklehnen auf der Couch. Großformatige Fensterflächen und der direkte Zugang auf den **südwestlich ausgerichteten Balkon** verbinden innen und außen auf fließende Weise. Der Blick? Geht hinaus ins Grüne – ein echtes Highlight.

Die maßgefertigte Einbauküche überzeugt nicht nur durch ihr edles Design, sondern auch durch ihre Funktionalität – perfekt integriert in die Wohnatmosphäre. Hochwertige Geräte, durchdachte Arbeitsflächen und viel Stauraum machen das Kochen hier zum Erlebnis.

Technisch ist alles auf dem neuesten Stand: **Klimaanlage, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster mit Rollos** garantieren höchsten Wohnkomfort. Zwei **Tiefgaragenplätze** und ein praktischer **Kellerraum** runden das Angebot ab.

Die Umgebung? Eine **ruhige Seitenstraße** in einem gewachsenen Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe – die perfekte Balance aus **Stadtnähe und Naturidylle**.

**Ein Zuhause für Menschen mit Sinn für Stil und Qualität – jetzt bezugsbereit.**

**Kontaktieren Sie uns für einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Interesse?**

Kontaktieren Sie uns gerne für einen unverbindlichen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Ihre Nachricht.

Matthias Nussbaumer, konzessionierter Immobilientreuhänder

Telefon: +43 660 7056199

E-Mail: m.nussbaumer@immoquelle.at

---

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

**Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap