

**RESERVIERT! Wohnkomfort zum Wohlfühlen! Einziehen, wohlfühlen, genießen, modernes Wohnen mit Pool & Garten**



**Objektnummer: 636**

**Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

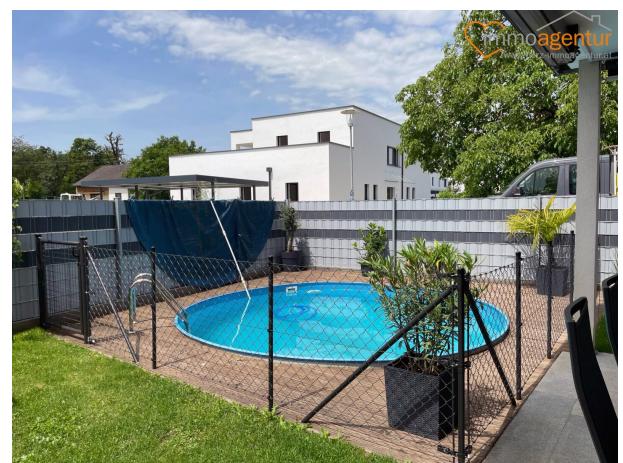
<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4614 Marchtrenk
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	72,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	89,76 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,89 €
<b>Heizkosten:</b>	48,51 €
<b>USt.:</b>	25,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

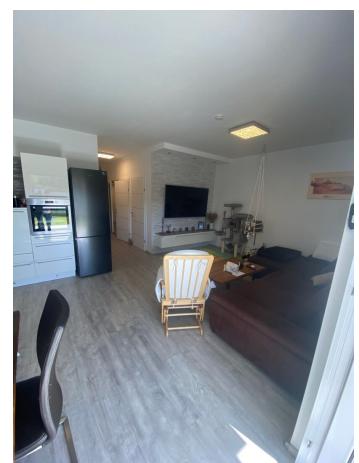
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



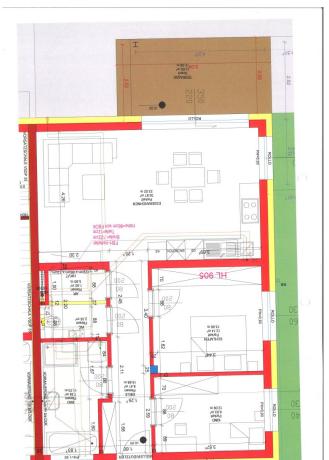


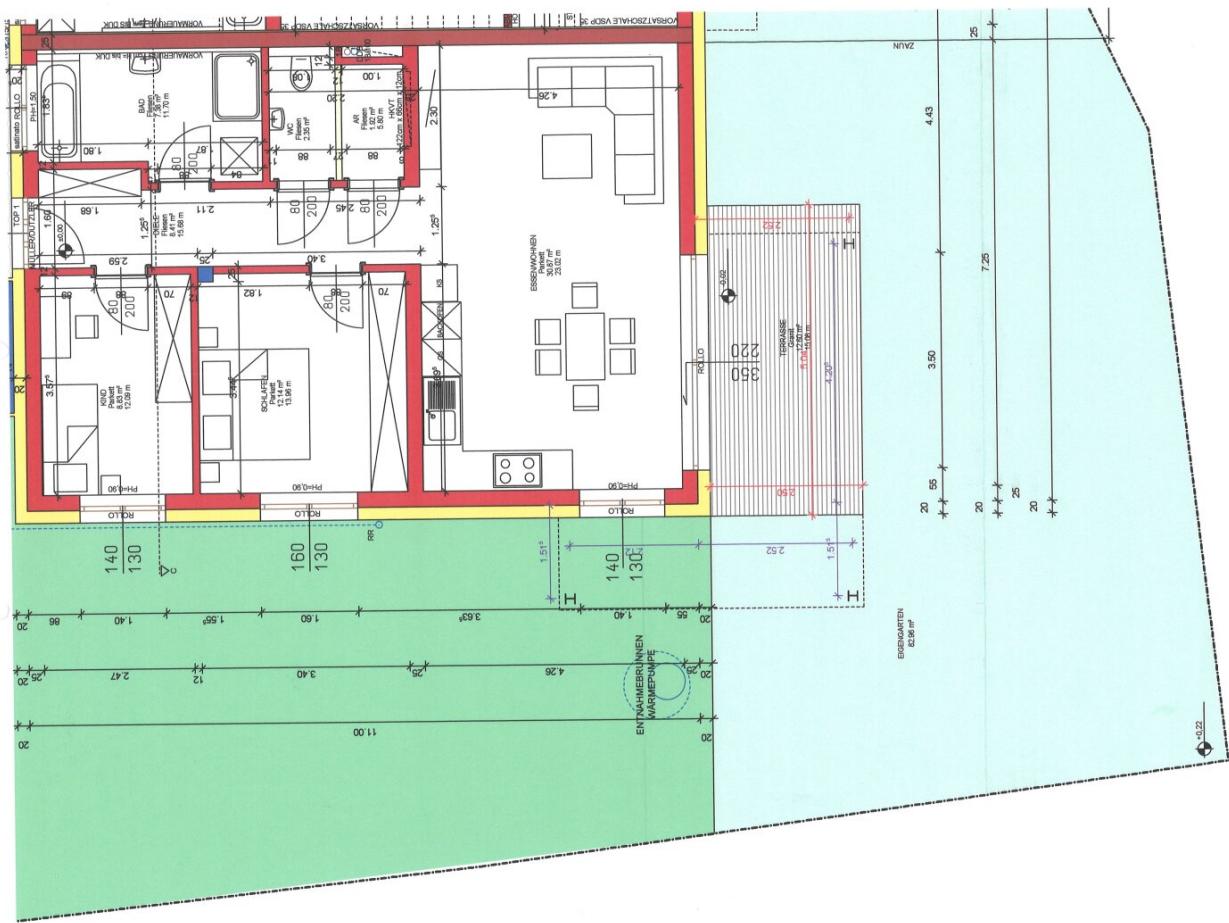












## WIR VERKAUFEN IMMOBILIEN WENN SIE WOLLEN, AUCH IHRE

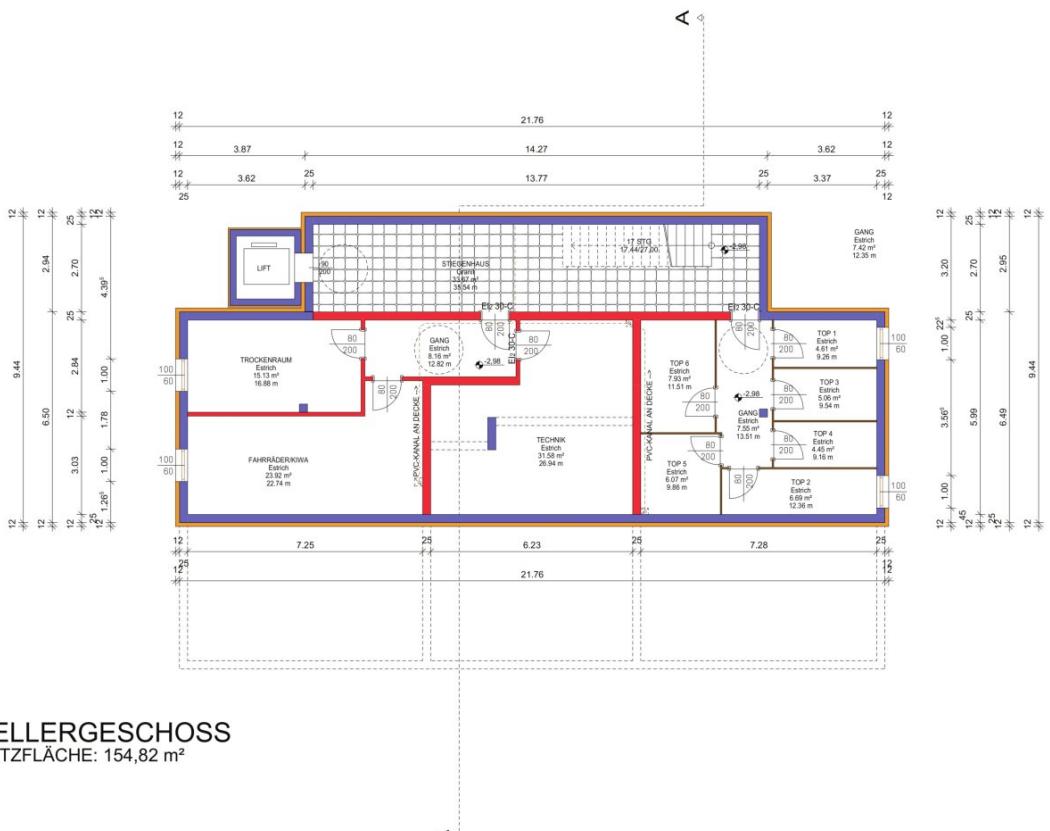
TIPPGEBERPROVISION GARANTIERT

Michael Tüchler, MBA MPA  
0664 - 355 86 22



Herz ImmoAgentur GmbH  
www.herz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT



# Objektbeschreibung

## RESERVIERT!

**Wohnkomfort zum Wohlfühlen!** Einziehen, wohlfühlen, genießen, modernes Wohnen mit Pool & Garten

Einziehen, genießen, glücklich sein – willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Marchtrenk! Diese moderne, familienfreundliche Gartenwohnung vereint stilvolles Wohnen mit purem Lebensgefühl.

Auf 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit offenem Wohn- und Küchenbereich, 2,70 m Raumhöhe und hochwertigen Materialien finden Singles, Paare oder kleine Familien ihren perfekten Rückzugsort.

Von der großen Terrasse geht's direkt in Ihren eigenen Garten, ideal zum Entspannen, Spielen oder Grillen, an heißen Tagen sorgt Ihr Pool für Abkühlung und Urlaubsfeeling direkt vor der Terrassentüre.

### Stellen Sie sich vor:

Ein lauer Sommerabend, Kinder spielen im Garten, der Grill duftet, genau dieses Lebensgefühl wartet auf Sie! Diese Wohnung ist mehr als nur vier Wände, sie ist ein Ort, an dem Träume wahr werden. Kommen Sie vorbei, lassen Sie sich begeistern und spüren Sie selbst, wie sich Ihr neues Zuhause anfühlt.

Jetzt besichtigen und verlieben!

### Highlights, die begeistern:

- Große Terrasse mit direktem Zugang zum eigenen Garten und Pool, ideal zum Relaxen, Spielen oder Grillen
- Eigener Pool, Sonne, Badespaß im Garten
- 2 eigene Parkplätze! Nie wieder Parkplatzsuche
- Fußbodenheizung mit sparsamer Wasser-Wasser-Wärmepumpe

- Modernes BUS-System, Licht & Rollläden bequem steuern
- Frostfreier Wasseranschluss, perfekt für Poolbefüllung & Gartenpflege
- Personenaufzug, bequem, barrierearm, komfortabel
- Teilmöbliert! Sofort einziehen & wohlfühlen
- Geringe Betriebskosten

Kontaktieren Sie uns jetzt und sichern Sie sich einen Besichtigungstermin, solche Wohnungen gibt es nicht oft! Gerne unterstützen wir Sie in sämtlichen Finanzierungsfragen mit Top-Konditionen

**Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme.** Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt. 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)** bearbeitet können. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter [https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten\\_Kauf.pdf](https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf) jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <6.500m

## **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

## **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

## **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap