Doppelhaushälfte in Randlage mit XL-Garage – Marchtrenk (Top 6)



Objektnummer: 6196/409

Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4614 Marchtrenk
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	113,38 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	105,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	437.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Office CE Immo Group

CE Immo Group
Ringstraße 28
4600 Wels

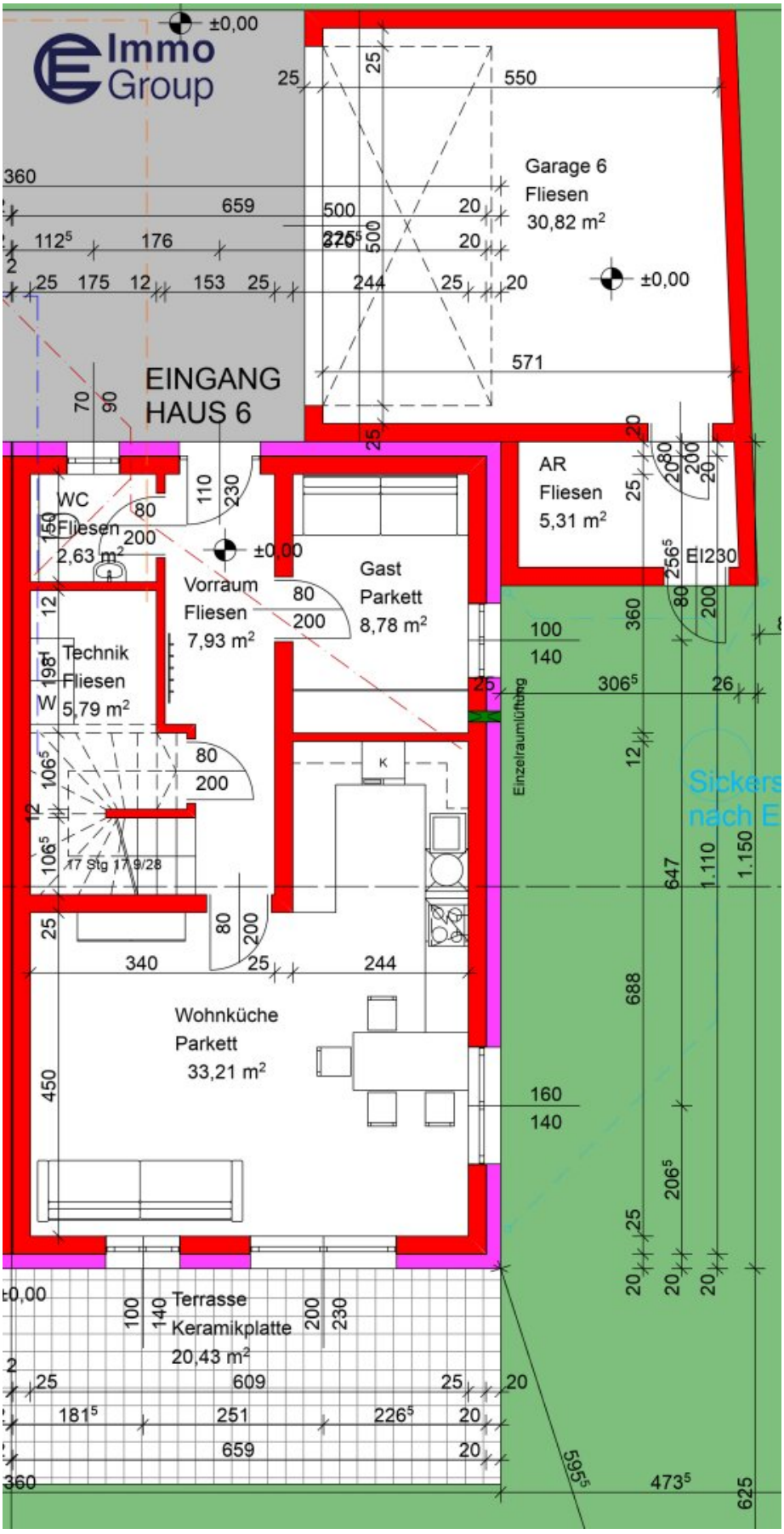
T +43 7242 214057

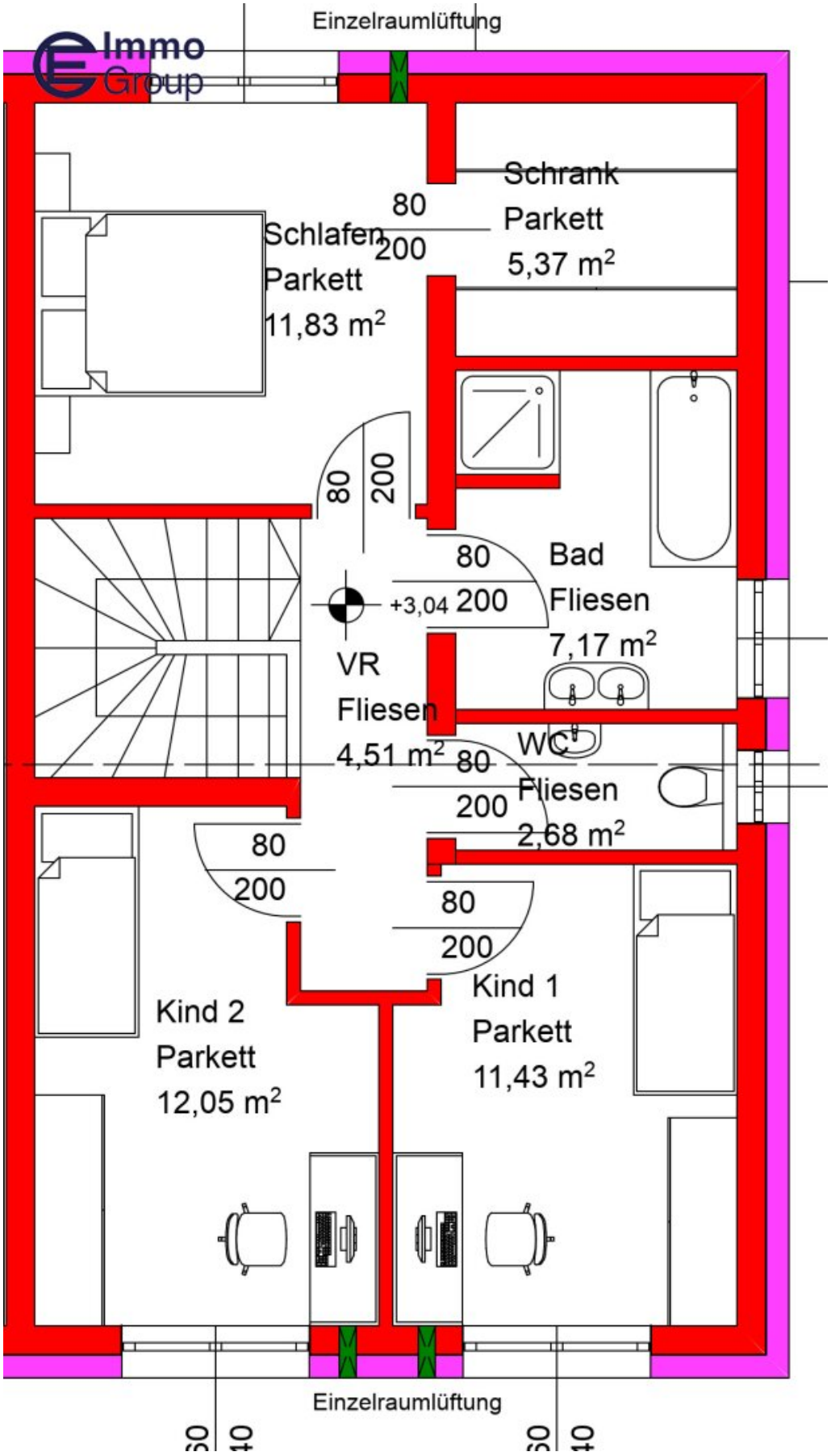









Immo Group
±0,00
Garage 6
Fliesen
30,82 m²
EINGANG
HAUS 6
AR
Fliesen
5,31 m²
WC
Fliesen
2,63 m²
Vorraum
Fliesen
7,93 m²
Gast
Parkett
8,78 m²
Technik
Fliesen
5,79 m²
Wohnküche
Parkett
33,21 m²
Terrasse
Keramikplatte
20,43 m²
EI230
Einzelraumlüftung
17 Stg 17 9/28


Einzelraumlüftung
Schrank
Parkett
5,37 m²
80
200
Schlafen
Parkett
11,83 m²
80
200
80
200
Bad
Fliesen
7,17 m²
+3,04
VR
Fliesen
4,51 m²
WC
Fliesen
2,68 m²
80
200
80
200
80
200
Kind 2
Parkett
12,05 m²
Kind 1
Parkett
11,43 m²
Einzelraumlüftung

Objektbeschreibung

Randlage und die größte durchgehende Garage im Projekt — diese Kombination gibt es nur hier. 113 m² Wohnfläche, 105 m² Garten nach Süden, 20 m² Terrasse.

Randlage heißt: nur eine Seite angebaut, zur anderen eine Hecke zum Nachbargrundstück. Unter den vier Doppelhaushälften gilt das nur für zwei.

Die Garage misst knapp 31 m² am Stück — Platz für zwei Autos hintereinander oder für Auto und Werkstatt. Der Abstellraum mit 5,3 m² kommt separat dazu, mit eigener Tür.

Im Erdgeschoss eine offene Wohnküche mit 33 m² und **ein eigenes Zimmer** daneben, das die Einzelhäuser im Projekt nicht haben. Dazu Technikraum und Gäste-WC, die Südterrasse schließt ohne Stufe an. Oben drei weitere Zimmer, Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum, Bad mit Fenster, Badewanne und getrennter Dusche, eigenes WC.

Luft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser, kein Gas, kein Öl, kein Rauchfang. Die Fußbodenheizung kühlt im Sommer. Dreifach verglaste Schallschutzfenster mit Sonnenschutz und Wohnraumlüftung sind im Standard inbegriffen. Das Dach ist frei für eine spätere Photovoltaikanlage.

Belagsfertig heißt: Estrich, Innenputz, Elektro, Fenster und Rollläden fertig, außen Zaun, Rasen, asphaltierte Zufahrt. Böden, Türen, Fliesen, Malerei und Sanitär wählen Sie selbst — oder Sie buchen den schlüsselfertigen Ausbau um € 40.000 dazu.

Kaufpreis € 437.000 belagsfertig, inklusive Anschlusskosten und Wohnraumlüftung.

Die Garage mit 36,13 m² ist nicht im Kaufpreis enthalten, ein Keller ist optional zubuchbar.

Kaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr, Vertragserrichtung. Vermittlungsprovision 3,6 % inkl. USt.

Bezugsfertig laut Vertragsentwurf spätestens Ende 2027. Wohnbauförderung des Landes OÖ möglich.

Energieausweis: HWB 32,1 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,63 (Klasse A+).

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Wohnoase Marchtrenk – alle sechs Einheiten, Grundrisse und Exposé

Immobilienmarkt Wels 2025: Das Jahr der Entfesselung

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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap