

**Modernes Doppelhaus für Familien | 113m<sup>2</sup> + Garten |  
Marchtrenk NEUBAU | ab 390.000€ | Landesförderung  
sichern!**



**Objektnummer: 6196/409**

**Eine Immobilie von CE Immo Group GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4614 Marchtrenk
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,63
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Office CE Immo Group

CE Immo Group GmbH  
Ringstraße 28  
4600 Wels

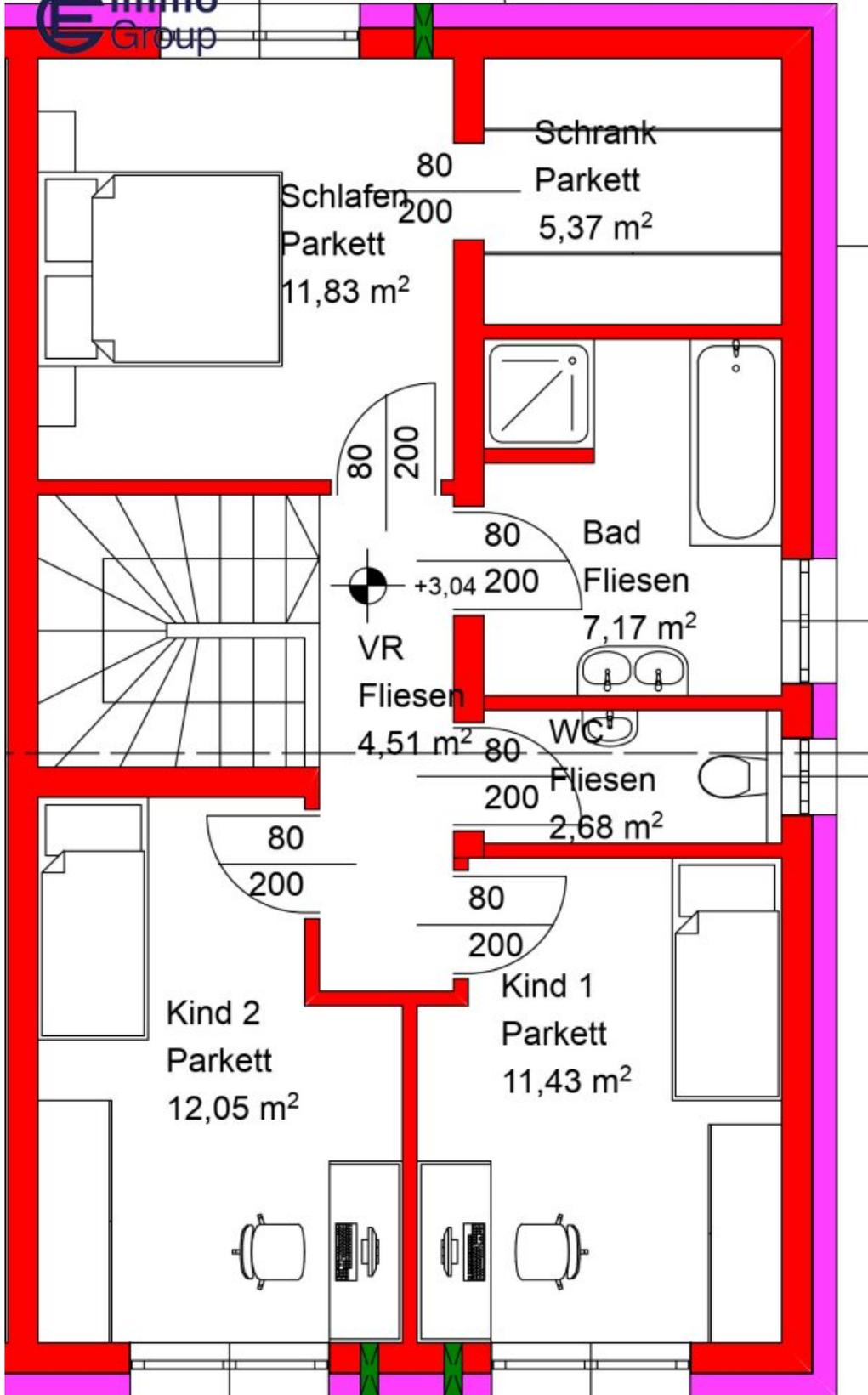








Einzelraumlüftung



80  
200

80  
200

Einzelraumlüftung

# Objektbeschreibung

**NEUBAU in Marchtrenk – Moderne Einfamilienhäuser & Doppelhaushälften | Nur noch 4 von 6 Einheiten verfügbar!**

**Ihr neues Zuhause in perfekter Lage zwischen Linz und Wels**

In sonniger, ruhiger Lage von Marchtrenk entstehen sechs hochwertige Wohneinheiten mit durchdachten Grundrissen und erstklassiger Ausstattung. Die ideale Verkehrsanbindung an die A1 und A25 bringt Sie in wenigen Minuten nach Linz oder Wels – perfekt für Berufspendler und Familien.

**Das Projekt im Überblick:**

- 2 großzügige Einfamilienhäuser
- 4 moderne Doppelhaushälften
- Private Erschließungsstraße
- Baubeginn 2026 – Ihre Wünsche können noch berücksichtigt werden!

**Ihre Vorteile:**

**Durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen** Jede Einheit bietet zwischen 113 und 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit hellen, großzügigen Räumen und cleverer Grundrissgestaltung.

**Erdgeschoss:**

- Offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Platz für großzügige Wohnküche
- Gäste-WC und Technikraum

- Ausgewählte Einheiten mit zusätzlichem Gästezimmer
- Direkter Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse (12–20 m<sup>2</sup>)

### **Obergeschoss:**

- Großzügiges Hauptschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum
- 2 weitere Zimmer (ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Fitnessraum)
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- Zusätzliche separate Toilette

### **Premium-Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion für ganzjährigen Wohnkomfort
- Hochwertige Schallschutzfenster (Rw 38dB)
- Energieeffiziente Bauweise nach neuesten Standards
- Einzelraumlüftung für optimales Raumklima
- Moderne Architektur mit hochwertiger Fassadengestaltung

### **Ihr privater Außenbereich:**

- Eigene Gärten zwischen 81 und 142 m<sup>2</sup>

- Großzügige Terrassen mit Südausrichtung
- Mindestens 1 Garage (21–37 m<sup>2</sup>), teilweise als Doppelgarage
- Zusätzliche PKW-Stellplätze je nach Einheit

**Finanzierung:** Für dieses Objekt kann ein Landesdarlehen in Anspruch genommen werden – wir beraten Sie gerne zu den Möglichkeiten.

**Preise ab 390.000 € belagsfertig (inkl. Anschlusskosten):**

**Noch verfügbar:**

- **TOP 4 (Doppelhaushälfte):** 113,38 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> Garage + 81 m<sup>2</sup> Garten ? **390.000 €**
- **TOP 3 (Doppelhaushälfte):** 113,38 m<sup>2</sup> + 22 m<sup>2</sup> Garage + 113 m<sup>2</sup> Garten ? **398.000 €**
- **TOP 5 (Doppelhaushälfte):** 113,38 m<sup>2</sup> + 37 m<sup>2</sup> Garage + 127 m<sup>2</sup> Garten ? **410.000 €**
- **TOP 1 (Einfamilienhaus):** 114,18 m<sup>2</sup> + 32 m<sup>2</sup> Garage + 142 m<sup>2</sup> Garten ? **440.000 €**

**Bereits reserviert:**

- TOP 2 (Einfamilienhaus)
- TOP 6 (Doppelhaushälfte)

*Aufpreis Garage belagsfertig: 30.000–40.000 € Aufpreis schlüsselfertig: 40.000 € pro Einheit*

**Perfekt für:**

- Junge Familien, die Platz zum Wachsen suchen
- Paare, die Wert auf moderne Bauqualität legen
- Best Ager, die ihren Lebensabend im eigenen Neubau verbringen möchten
- Alle, die Wert auf Energieeffizienz und Wohnkomfort legen

**Ihre Chance:** Da der Baubeginn erst 2026 erfolgt, können Ihre individuellen Wünsche bei Ausstattung und Gestaltung noch berücksichtigt werden. Sichern Sie sich jetzt eine der letzten 4 verfügbaren Einheiten!

**Lage & Infrastruktur:**

- Zentrale Lage zwischen den Städten Linz und Wels
- Optimale Autobahnanbindung (A1, A25)
- Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe
- Schulen und Kindergärten gut erreichbar

**Interesse geweckt?** Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von der Qualität dieses Neubauprojekts!

*Schauen Sie auch bei den anderen Objekten vorbei - denn unsere Immobilien sind [vonhausausbesser.at](https://www.vonhausausbesser.at)*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <6.000m

### **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