

**Top-Angebot! Neubau-Einfamilienhaus in hervorragender Lage in Marchtrenk, bezugsfertig inkl. Grundstück!**



e

**Objektnummer: 6244/1027**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4614 Marchtrenk
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	596.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Oliver Gassenbauer

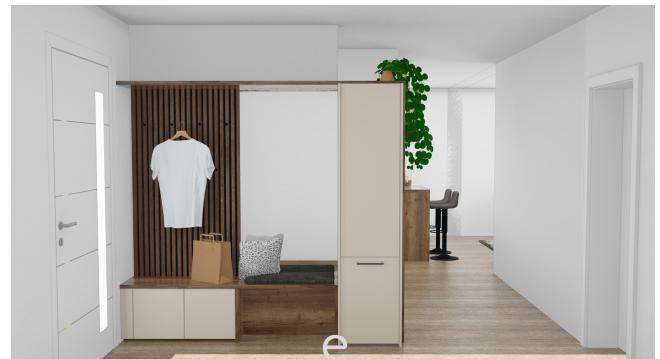
eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a  
4600 Wels

T +43 699 10639105

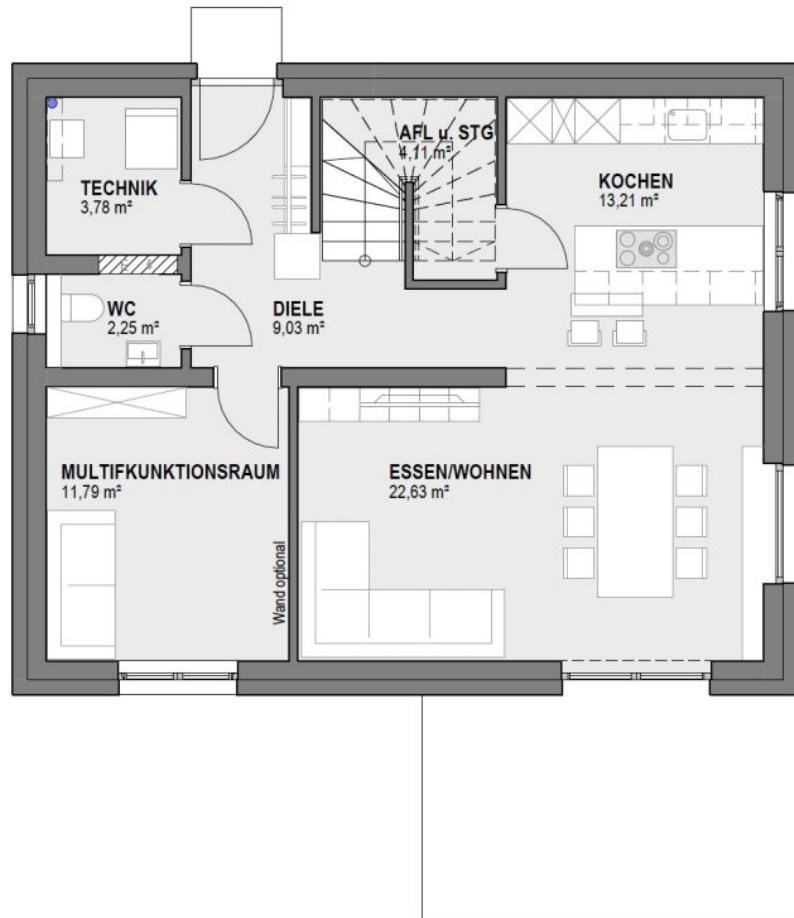
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



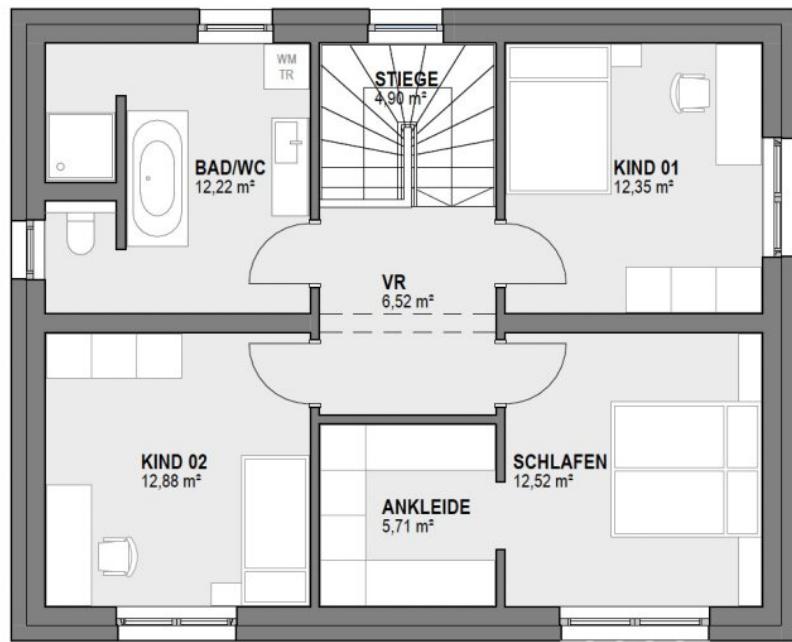
AKTIONSHAUS WALLY 130



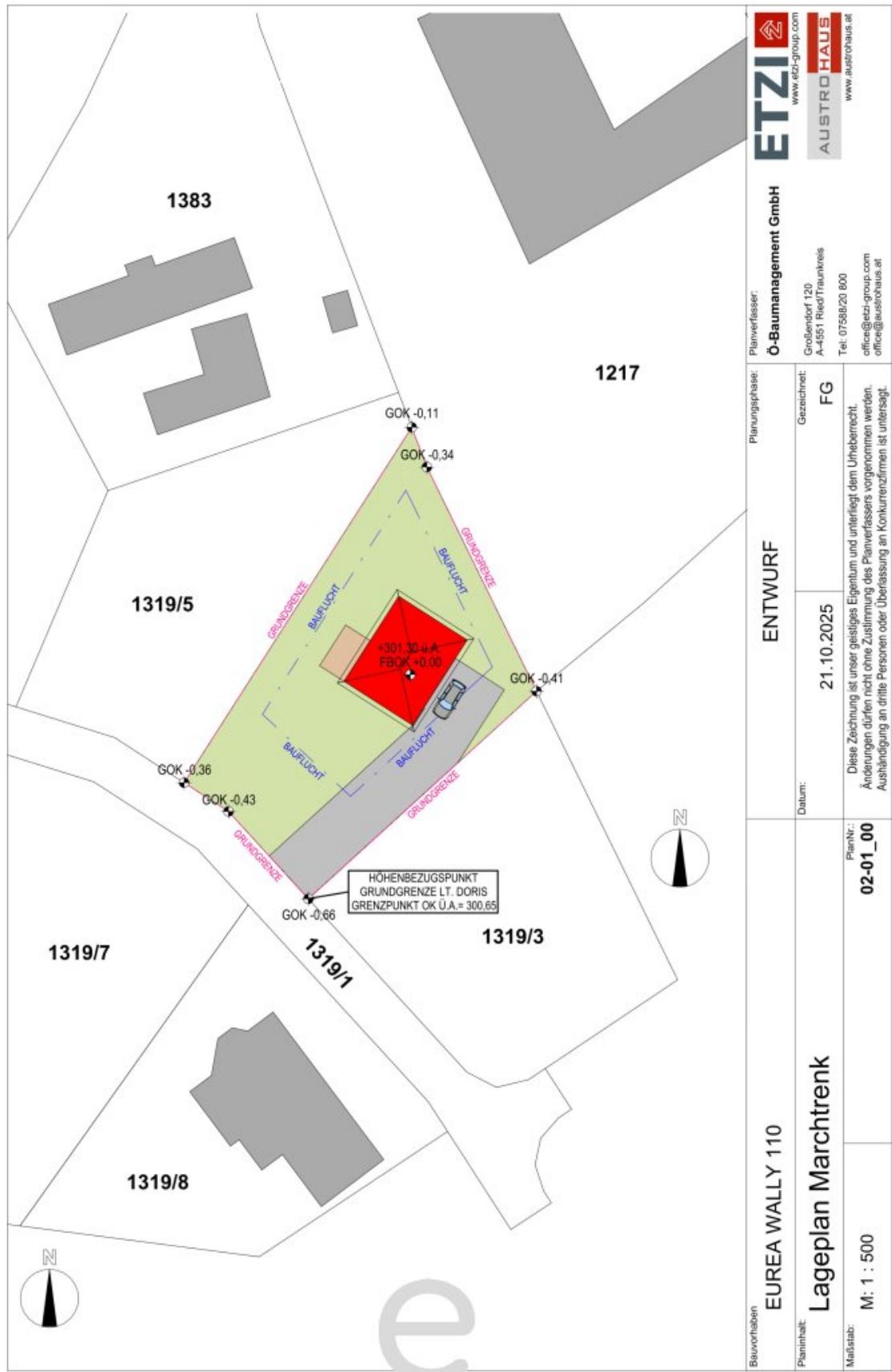




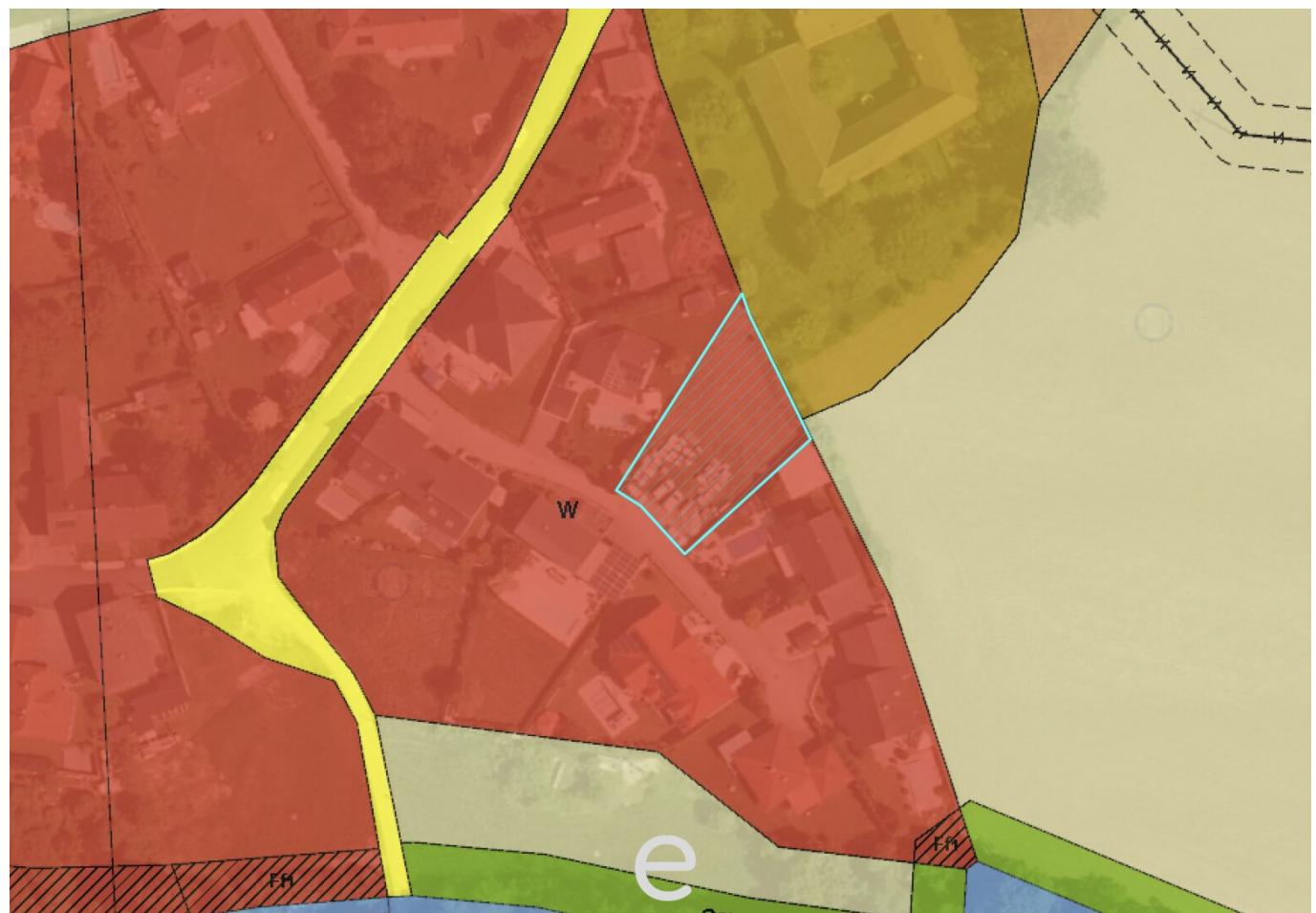
**ERDGESCHOSS** Netto-Raumfläche 62,68m<sup>2</sup>



**OBERGESCHOSS** Netto-Raumfläche 67,11m<sup>2</sup>







# Objektbeschreibung

## Stilvolles Neubau-Einfamilienhaus - hochwertig und durchdacht geplant

Ihr neues Wohndomizil - **Einfamilienhaus Wally 130** verfügt über eine **Wohnnutzfläche von rd. 130m<sup>2</sup>** auf 2 Geschossen und überzeugt durch eine intelligente Raumaufteilung, hochwertige Bauqualität und ein durchdachtes Design – alles unter dem Leitgedanken: „*Wohnen muss wieder leistbar werden.*“ Hier erleben Familien oder Paare, wie komfortables, stilvolles Wohnen mit einem attraktiven Preis vereint werden kann.

### Raumaufteilung & Wohngefühl

Beim Betreten empfängt Sie ein **heller, einladender Vorraum**, der genügend Platz für Garderobe und eine kleine Sitzecke bietet. Angrenzend befinden sich ein **Technikraum**, ein **Arbeits- oder Hobbyzimmer** für individuelle Nutzung sowie ein **separates WC mit Fenster** – praktisch und funktional.

Das **Ess- und Wohnzimmer** bildet das Herzstück des Hauses: hell, offen und lichtdurchflutet. **Zwei Türen führen direkt in den Garten**, sodass Sie das Leben im Freien jederzeit genießen können – ideal für gesellige Stunden oder entspannte Familienmomente.

Im Obergeschoss erwarten Sie das **moderne Familienbad** mit Dusche, Badewanne, WC und Fenster, zwei **großzügige Kinderzimmer** sowie das **Hauptschlafzimmer** mit praktischem **Ankleideraum**, der zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet.

Dieses attraktive Gesamtpaket (bezugsfertiges Einfamilienhaus inkl. 1060 m<sup>2</sup> Grundstück) überzeugt mit einer Ausstattung, die in dieser Preisklasse kaum zu finden ist.

Einige Highlights im Überblick:

- **WALLMENT-Ziegelfertigteilewände 25 cm + 20 cm Vollwärmeschutz** - Innenwände: WALLMENT-Ziegelteilewände 25 und 12cm
- **WINDOWMENP-Fensterkomplettsystem** mit Kunststofffenster weiß, 3-fach-Verglasung, Innen- und Außenfensterbank
- **Flachdach mit EPDM-Folie und Bekiesung (Walmdach gegegn Aufpreis)**
- **Viessmann-Luft-Wasserwärmepumpe mit Kühlfunktion** inkl. Fußbodenheizung
- **Elektrischer Sonnenschutz** für maximalen Komfort im Wohn- und Schlafbereich
- Elektroinstallation inkl. Zählerkasten, Schalter und Steckdosen - **PV- und**

## **E-Auto-Vorbereitung**

- **Hochwertige Sanitärausstattung** mit WC, Duschanlage und Badewanne, Waschtisch, Handwaschbecken, inkl. kostenloser 3D-Badplanung
- Boden- und Wandfliesen, Laminatböden, Innentüren Marke Kunex
- Aufpreis für Walmdach € 4.880,-
- ... und vieles mehr! Details entnehmen Sie bitte den angefügten Ausstattungsbeschreibung

\* nicht im Kaufpreis inkludiert: Erd- und Schotterarbeiten - separates Angebot nach Beauftragung!

\* Optional Keller, Carport oder Garage gegen Aufpreis

\* Energieausweis ist in Bearbeitung und wird nachgereicht

## **Lage – idyllisch, naturnah und verkehrsgünstig**

Das Haus entsteht in Marchtrenk in einer **ruhigen Wohnanlage mit hervorragender Infrastruktur**, moderner Anbindung und schneller Erreichbarkeit - ideal für Familien, Berufspendler oder alle, die naturnah wohnen möchten.

Vereinbaren Sie einen **Besichtigungstermin inklusive persönlicher Beratung**, um sich selbst ein Bild zu machen.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

***Ihr Oliver Gassenbauer, 0699/10639105***

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
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 <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap