

**NEUER PREIS! Exklusiver Bungalow im Toskana Stil mit
Terrasse, Traumgarten und Doppelgarage in Marchtrenk**



Titelbild

Objektnummer: 4486/1232

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4614 Marchtrenk
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,51 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	145,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	780.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

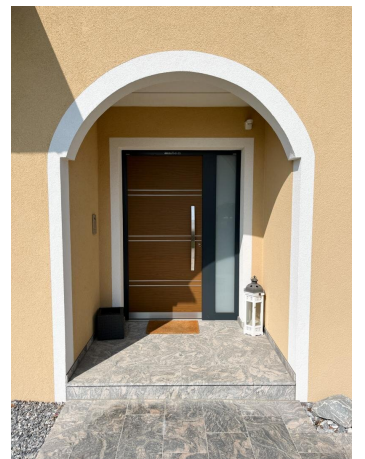


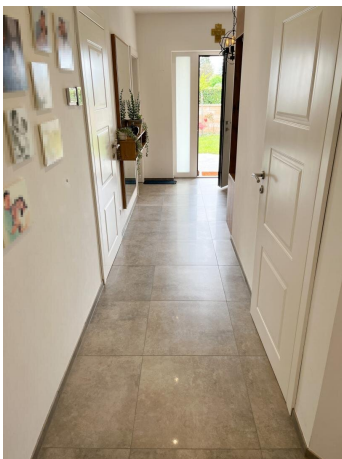
Mag. Walter Leinweber

Mag. Leinweber & Partner Immobilien treuhand GmbH
Seestraße 8
4844 Regau

T +43 7672 25 577
H +43 664 136 81 76





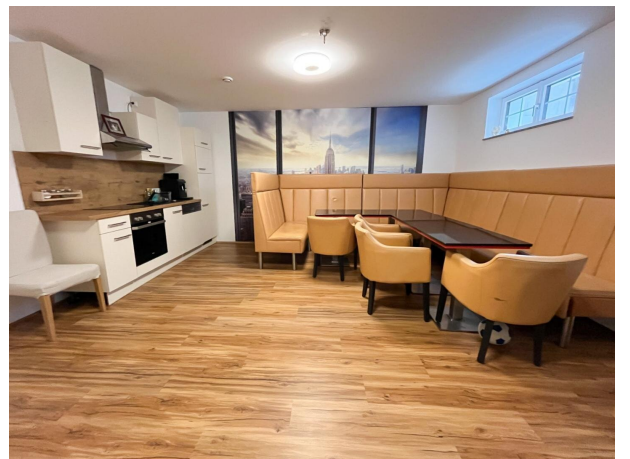
















Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Charme und Komfort

Dieser traumhafte Bungalow vereint mediterranes Flair mit moderner Wohnqualität, ein Neubau aus dem Jahr 2017. Das großzügige Raumkonzept und die hochwertigen Materialien schaffen eine einladende Atmosphäre, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Dieses stilvolle Zuhause vereint Eleganz, Komfort und eine ruhige, dennoch zentrale Lage in Marchtrenk.

Folgende Highlights erwarten Sie:

- durchdachte Wohnfläche mit ca. 140 m² im (EG), 2,75 m Raumhöhe sowie ca. 145 m² Nutzfläche im Untergeschoss (Wohn KG), 2,45 m Raumhöhe
- helle große Fensterfronten
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit direkt Zugang zur Terrasse
- Landhausdiele Eiche Wohnzimmer
- weiße Innentüren alt Wien
- hochwertige Küche mit Miele Geräte und Bora Kochfeld mit Dunstabzug
- stilvolles Badezimmer mit Dusche und Badewanne im EG barrierefrei
- separates Gäste-WC mit Dusche im EG
- Badezimmer mit Badewanne im Untergeschoss (Wohn KG)
- Wäsche-Rutsche in den Waschraum im KG
- 3-Scheiben Verglasung Internorm
- Hauseingangstüre Internorm
- Elektrische Raffstore für optimalen Licht- und Wärmeschutz
- Insektenschutzgitter
- Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung EG und Untergeschoss (Wohn KG)
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung EG und Untergeschoss (Wohn KG)
- Hintergrundbeleuchtung EG Vorraum in der Nacht
- Kamin im Wohnzimmer vorgesehen
- große Terrasse mit Blick in den gepflegten Garten für entspannte Stunden im Freien
- liebevoll gestalteter Traumgarten im mediterranen Stil
- Doppelgarage (ca. 37,78 m²) und Geräteraum (ca. 23 m²)
- Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte – befinden sich in der Nähe.
- gute Verkehrsanbindung über die A25 und den Bahnhof Marchtrenk

Marchtrenk ist eine moderne Stadt in Oberösterreich und bietet eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Stadt liegt zwischen Wels und Linz und überzeugt mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung sowie einer hohen Lebensqualität. Ein idealer Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen!

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Kontakt:

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: wl@immobilientreuhand.info

Irfan Ameti, MBA

M: +43 664 88 67 28 22

M: ia@immobilientreuhand.info

Website: www.immobilientreuhand.info

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap