

**Charmantes Einfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage -
TOP gepflegt**



Objektnummer: 483

Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziehrerstraße 23
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4614 Marchtrenk
Baujahr:	1980
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	145,93 m ²
Zimmer:	5
Keller:	86,61 m ²
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	529.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	3.768,25 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Pichler

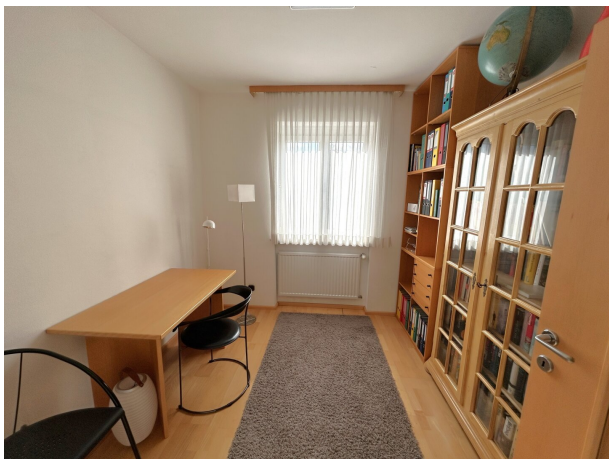
SPERER Immobilien GmbH
Franz-Zola-Straße 3
4600 Wels

T +43 7242 306030
H +43 676 4630535












SPERER
Immobilien



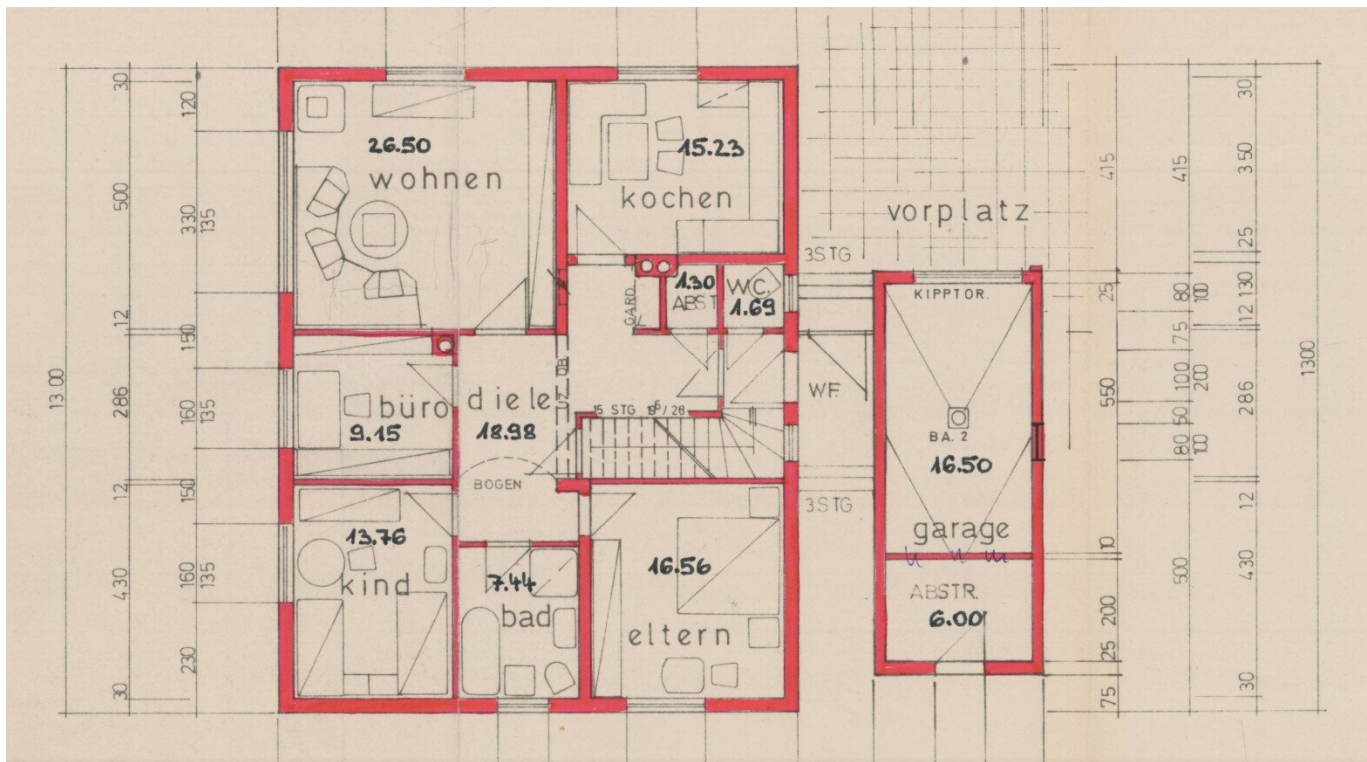
SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

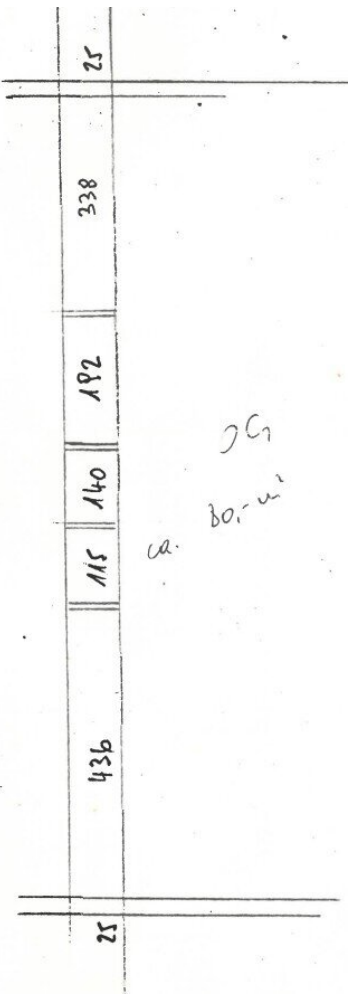
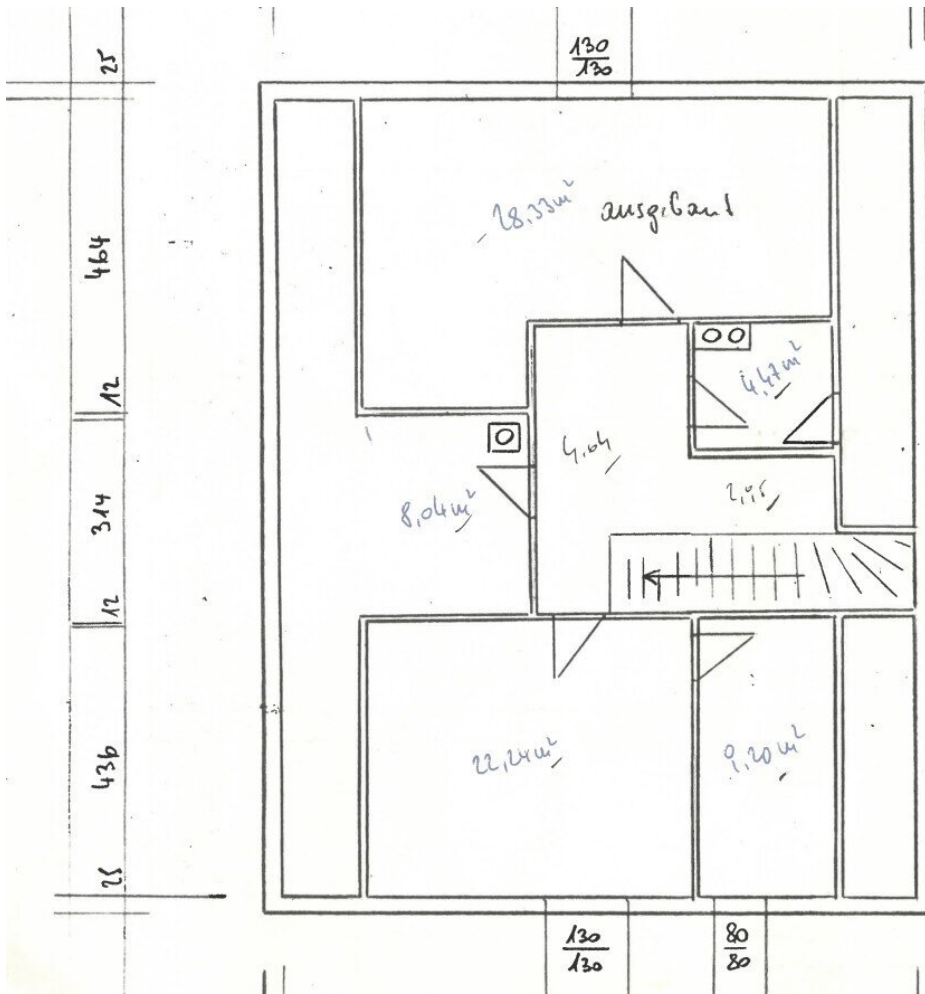
Unsere Leistungen:

- Punktgenaue Bewertung
- Top Vermarktung
- Professionelle Abwicklung

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3
+43 676 463 05 35
s.pichler@sperer-group.com





Objektbeschreibung

In begehrter und ruhiger Wohnlage von Marchtrenk präsentiert sich dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus am Ende einer Sackgasse als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Genießen Sie ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre und profitieren gleichzeitig von einer hervorragenden, zentralen Infrastruktur sowie einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Eckdaten im Überblick:

- **Grundstücksfläche:** ca. 729 m²
- **Wohnfläche:** ca. 146 m²
- **Dachboden:** ca. 44 m² (nicht ausgebaut)
- **Kellerfläche:** ca. 87 m²
- **Garage:** ca. 22,5 m²
- **Baujahr:** ca. 1980
- **Zustand:** Top gepflegt
- **Möblierung:** Teilmöbliert

Wohnkomfort mit viel Potenzial

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und helle, großzügige Wohnräume, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Die rund 146 m² Wohnfläche bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ein komfortables Familienleben. Zusätzliches Potenzial, für weiteren Wohnraum oder Stauraum, bietet der ca. 44 m² große, nicht ausgebaute Dachboden. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über eine großzügige Kellerfläche von ca. 87 m². Ob Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessbereich oder Saunaraum – hier stehen Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten offen. Die Garage mit ca. 22,5 m² bietet einen geschützten Stellplatz für Ihr Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum.

Gepflegter Zustand & angenehmes Wohnumfeld

Das Haus wurde ca. 1980 errichtet und befindet sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand. Es wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich sowohl innen als auch außen wirklich sehr ordentlich. Das großzügige Grundstück mit ca. 729 m² bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Familien mit Kindern oder entspannte Stunden im Freien.

Lage – ruhig und dennoch zentral

Die Immobilie befindet sich in Ruhelage am Ende einer Sackgasse. Gleichzeitig profitieren Sie von der zentralen Lage in Marchtrenk mit sehr guter Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung – sowohl öffentlich als auch individuell.

Weitere Fotos und Unterlagen werden auf Anfrage gerne übermittelt.

Für Fragen zu dem Objekt oder für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir gerne zu Verfügung.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

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 <850m

Apotheke <950m

Klinik <925m

Krankenhaus <6.300m

Kinder & Schulen

Schule <800m

Kindergarten <700m

Universität <6.950m

Nahversorgung

Supermarkt <1.050m

Bäckerei <1.125m

Einkaufszentrum <3.650m

Sonstige

Bank <1.125m

Geldautomat <1.150m

Post <1.150m

Polizei <1.350m

Verkehr

Bus <125m

Autobahnanschluss <1.700m

Bahnhof <275m

Flughafen <4.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap