

**RESERVIERT! PREISVORTEIL! SOFORTBEZUG! 90m²-
Terrassenwohnung in Marchtrenk mit insges. 44m²
Terrassenfläche!**



„Ihr Freiraum in Marchtrenk: insgesamt 44 m² Terrassenfläche zum Entspannen!“

Objektnummer: 647

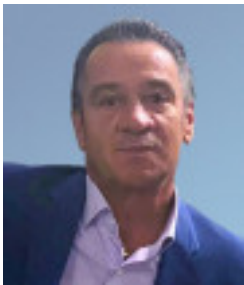
Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4614 Marchtrenk
Baujahr:	1979
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	90,00 m ²
Nutzfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Betriebskosten:	183,29 €
Heizkosten:	149,48 €
USt.:	49,67 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis Verhandlungsbasis

Ihr Ansprechpartner

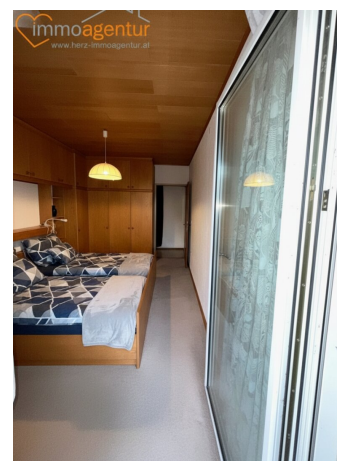


Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641









IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT + DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



ZU VERKAUFEN

Michael Tüchler, MBA MPA
☎ 0664 - 355 86 22

immoagentur
Planen, Bauen und mehr.
Hertz ImmoAgentur GmbH
www.hertz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

**ABGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN**

immoagentur
www.hertz-immoagentur.at

IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT + DIE LÖSUNG FÜR IHR EIGENHEIM



Objektbeschreibung

RESERVIERT!

PREISVORTEIL! SOFORTBEZUG! 90m²- Terrassenwohnung in Marchtrenk mit insges. 44m² Terrassenfläche!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Freiraum großgeschrieben wird.

Nutzen Sie die Gelegenheit! Diese gepflegte Eigentumswohnung in Marchtrenk bietet Ihnen ein unschlagbares Gesamtpaket: Einzugsbereit inklusive Markenküche, riesige Außenflächen und eine bereits voll bezahlte Gebäudesanierung!

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung der **Herz-ImmoAgentur** besticht durch eine funktionale Raumaufteilung und ein einzigartiges Wohngefühl, jeder Raum verfügt über einen direkten Zugang zu einer der beiden großzügigen Terrassen. Hier bietet sich hier eine seltene Chance für Eigennutzer oder Anleger, die Qualität und Sicherheit suchen

Die Highlights auf einen Blick:

- **Sofort startklar:** Die Wohnung in Marchtrenk ist teilmöbliert und mit einer nahezu neuwertigen, gepflegten Markenküche ausgestattet.
- **44 m² Outdoor-Fläche:** Zwei Terrassen mit jeweils ca. 22 m² bieten Platz für Urban Gardening, Lounge-Ecken und Entspannung pur.
- **Finanzielle Sicherheit:** Das Gebäude (Fassade, Fenster, Stiegenhaus, Terrassen) wurde bereits umfassend saniert. Der gesamte Kostenbeitrag wurde von der Eigentümerin **bereits vollständig bezahlt**. Das bedeutet für Sie: Keine versteckten Sanierungskosten in den Betriebskosten!
- **Top-Zustand:** Ein ehrliches, gepflegtes Objekt in solider Lage von Marchtrenk.
- **Wohnfläche:** ca. 90 m² + 2 große Terrassen (je 22 m², von allen Zimmern begehbar) + Loggia 5 m²
- **Getrenntes Bad & WC, Durchdacht & komfortabel**

- Küche fast neuwertig + Abstellraum 2,5 m²
- **3-fach verglaste Fenster** + Rollläden, Fernwärme
- **Gepflegt & sofort bezugsfertig**
- geringe Betriebskosten inkl. Heizung & Rücklage

Ihr neues Zuhause wartet, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Raumgrößen:

- Wohnzimmer: ca. 29 m² hell und geräumig, Zugang Terrasse & Loggia
- Schlafzimmer 1 & 2: je ca 13 m²
- Küche: ca. 12,5 m² moderne Markenküche
- Badezimmer: ca. 6 m² Fenster + Badewanne
- WC separat: ca. 2 m²
- Vorzimmer: ca. 3,5 m²
- Flur: 4 m²
- Abstellraum: ca. 2,5 m²

Außen & Freiraum:

- 2 große Terrassen je ca. 22 qm von allen Zimmern begehbar
- Loggia 5 m² ideal für Frühstück oder Schattenplatz
- Sonne, Ruhe & Platz zum Entspannen, Spielen oder gesellige Abende

Zusatzflächen:

- Kellerabteil: ca. 8 m²
- Kfz-Abstellplatz: ca.18 m²
- Gemeinschaftsgarten & Fahrradraum

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und entdecken Sie den Zauber dieser außergewöhnliche und gepflegten Wohnung

Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen dank unserer exklusiver Partner, optimale Konditionen.

Kontaktieren Sie uns, wir finden die beste Lösung für Sie!

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Rechtlicher Hinweis: Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.-Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben,

Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar. Energieausweis ist in Arbeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <10.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap