

## **Wohnoase Marchtrenk - stilvoller Wohnraum mit Wohlfühlfaktor für Ihre Familie**



**Objektnummer: 6196/407**

**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>	81,00 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>	397.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



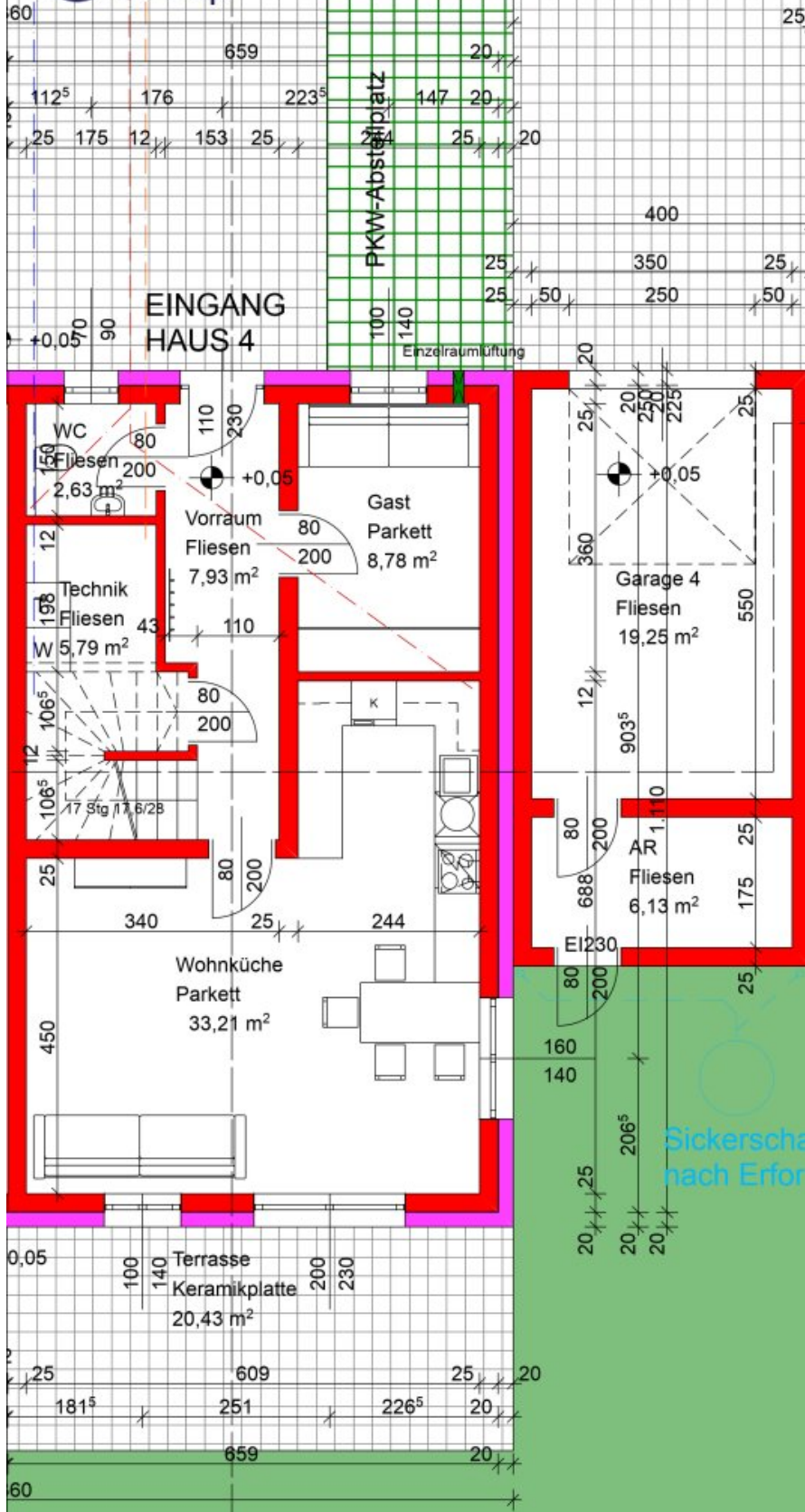
### Office CE Immo Group

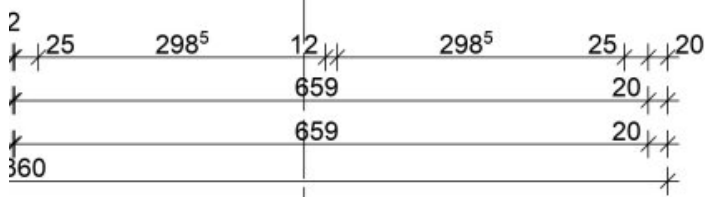
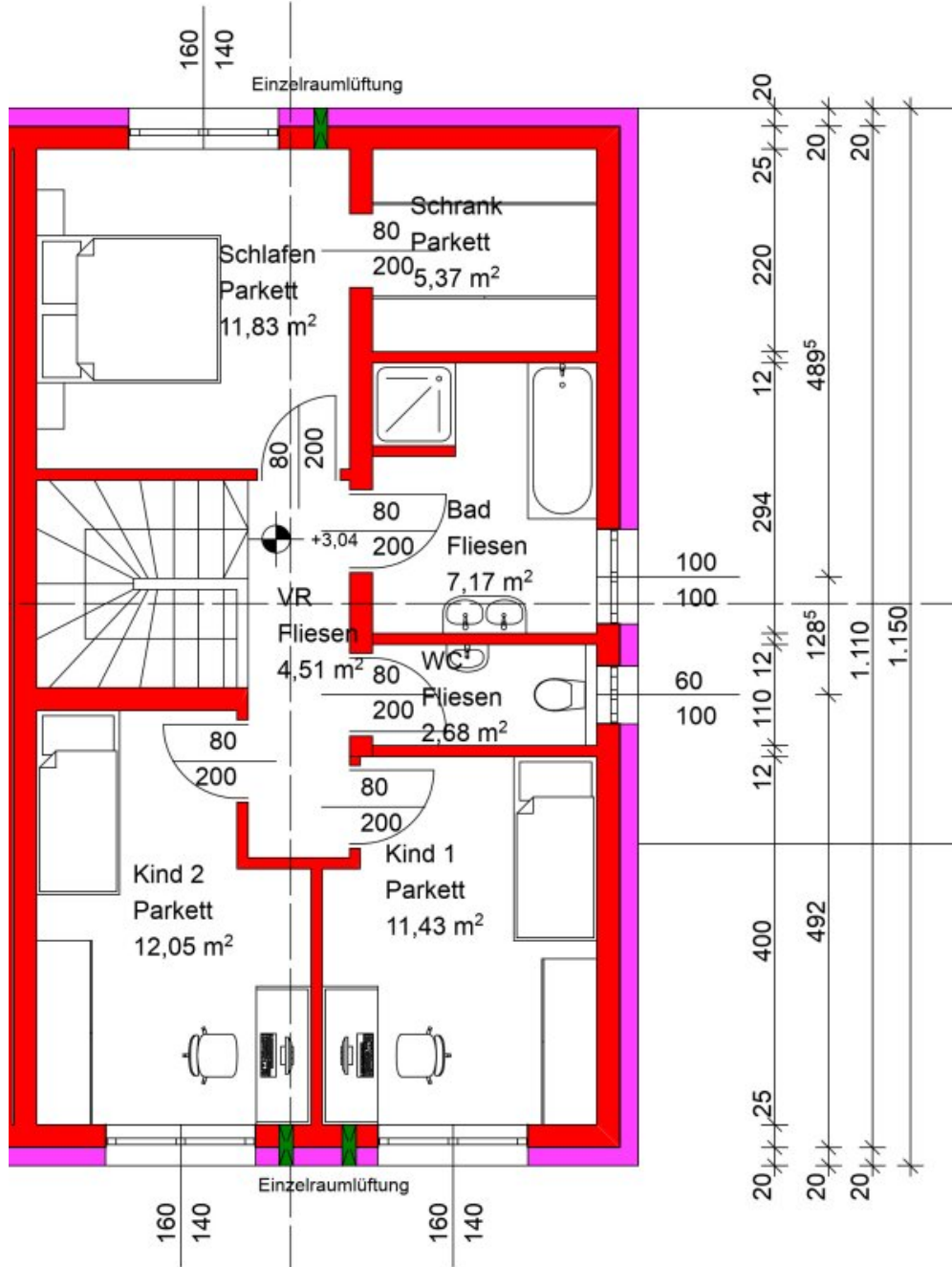
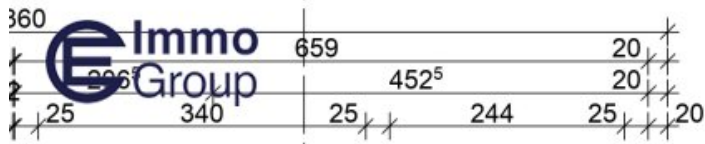
CE Immo Group GmbH  
Ringstraße 28  
4600 Wels











## Objektbeschreibung

In sonniger Lage von Marchtrenk entsteht ein hochwertiges Wohnprojekt mit zwei Einfamilienhäusern und vier Doppelhaushälften. Die sechs Einheiten werden über eine gemeinsame private Erschließungsstraße erschlossen und bieten modernen Wohnkomfort in attraktiver, gut angebundener Umgebung.

Die Häuser zeichnen sich durch durchdachte Grundrisse und helle, großzügige Räume aus.

Auf zwei Wohnebenen bieten die Einheiten Wohnflächen zwischen ca. 113 und 114 m<sup>2</sup>, ergänzt durch private Gärten und einladende Terrassen.

Im Erdgeschoss befinden sich jeweils ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Platz für eine großzügige Küche, ein Technikraum sowie ein Gäste-WC. Einige Einheiten verfügen zusätzlich über ein Gästezimmer. Die südlich ausgerichteten Terrassen sind direkt an die Gärten angeschlossen und laden zum Entspannen im Freien ein.

Das Obergeschoss bietet Platz für ein Hauptschlafzimmer mit begehbarem Schrankraum, zwei weitere Zimmer (z.B. als Kinderzimmer, Büro oder Fitnessraum nutzbar), ein modernes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken sowie eine zusätzliche Toilette.

Für ganzjährig angenehme Temperaturen sorgt eine komfortable Fußbodenheizung mit Kühlfunktion.

Individuelle Wünsche werden - soweit möglich - gerne berücksichtigt, um Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Für dieses Objekt kann gegebenenfalls ein Landesdarlehen in Anspruch genommen werden.

## **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